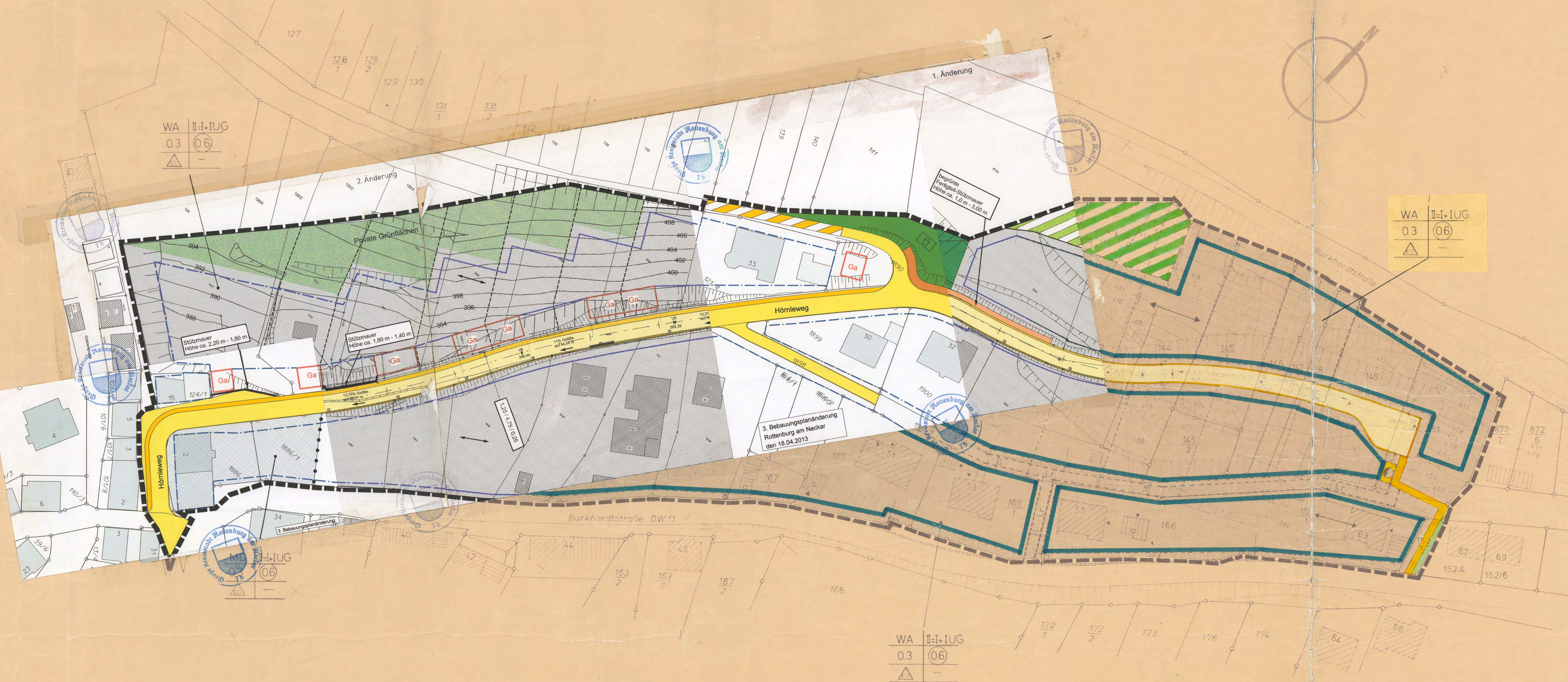


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet

II=I+IUG
0.3 0.6
Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hauptfriesrichtung zwingend
- Richtung der Hauptgebäudeaußenwände zwingend

Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen

- Gelweg
- Straßenverkehrsfläche
- Schramm- und Treppenanlage
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Wirtschaftsweg

Grünflächen

- Kinderspielfläche
- Private Grünflächen

Sonstige Festsetzungen

- Trafostation
- Füllschema der Nutzungsschablone

- Pflanzbindung
- Flächen für Garagen und Stellplätze
- Leitungsrecht
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Zugang, Zufahrt

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO
 - MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschieb in den Bebauungsplan zulässig)
 - 1.3 Bauweise
 - siehe Einschieb in den Bebauungsplan
 - 2. Steilung der baulichen Anlagen
 - siehe Einschieb in den Bebauungsplan
 - 3. Garagen und Stellplätze
 - 3.1 Garagen und Stellplätze sind zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 - 3.2 Nicht überdeckte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsflächen zulässig
 - 4. Pflanzbindung
 - Auf dem in den Bebauungsplan festgesetzten Flächen besteht eine Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

II. HINWEISE

1. Geländeschnitte
 - Dem Baugesuch sind mindestens 2 nützliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.
2. Baugrundgutachten
 - Aufgrund der extremen topographischen Lage ist jedem Baugesuch ein Baugrundgutachten beizufügen.
3. Erdgeschosfußbodenhöhe
 - Die Erdgeschosfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
4. Bodendenkmalpflege
 - Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 19.05.1974 / zuletzt geändert am 6.07.1979
- Bauabstandsverordnung (BauABV) vom 15.09.1977
- Landesbauordnung (LBO) vom 20.06.1972 / zuletzt geändert am 12.07.1980
- Bauabstandsverordnung (BauABV) vom 15.09.1977
- Bauabstandsverordnung (BauABV) vom 15.09.1977

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE
ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 BauGB (BauGB) L.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 22.07.2003
amtliche Bekanntmachung am 15.08.2003

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Informationsveranstaltung von am 11.03.2003
Auslegung von bis

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
In der Fassung vom von 28.08.2003 bis 25.09.2003

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 23.01.2004
Bürgermeister
Leiterin des Stadtplanungsamtes
IN-KRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.01.2004
Rottenburg am Neckar, den 23.01.2004
Leiterin des Stadtplanungsamtes

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE
ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 BauGB (BauGB) L.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 22.07.2003
amtliche Bekanntmachung am 15.08.2003

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Informationsveranstaltung von am 11.03.2003
Auslegung von bis

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
In der Fassung vom von 28.08.2003 bis 25.09.2003

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 23.01.2004
Bürgermeister
Leiterin des Stadtplanungsamtes
IN-KRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.01.2004
Rottenburg am Neckar, den 23.01.2004
Leiterin des Stadtplanungsamtes

3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE
ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 BauGB (BauGB) L.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 22.07.2003
amtliche Bekanntmachung am 15.08.2003

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Informationsveranstaltung von am 11.03.2003
Auslegung von bis

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
In der Fassung vom von 28.08.2003 bis 25.09.2003

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 23.01.2004
Bürgermeister
Leiterin des Stadtplanungsamtes
IN-KRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.01.2004
Rottenburg am Neckar, den 23.01.2004
Leiterin des Stadtplanungsamtes

3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1559)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 BauGB (BauGB) L.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 25.06.2013
amtliche Bekanntmachung am 06.09.2013

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
In der Fassung vom 19.04.2013 von 19.04.2013 bis 15.10.2013
am 03.06.2014

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 04.06.2014
Bürgermeister
Leiterin des Stadtplanungsamtes
IN-KRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.10.2014
Rottenburg am Neckar, den 02.10.2014
Leiterin des Stadtplanungsamtes

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 BauGB am 22.06.2004

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 22.06.2004
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 23.06.2004
Bürgermeister
Leiterin des Stadtplanungsamtes
IN-KRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.2004
Rottenburg am Neckar, den 12.07.2004
Leiterin des Stadtplanungsamtes

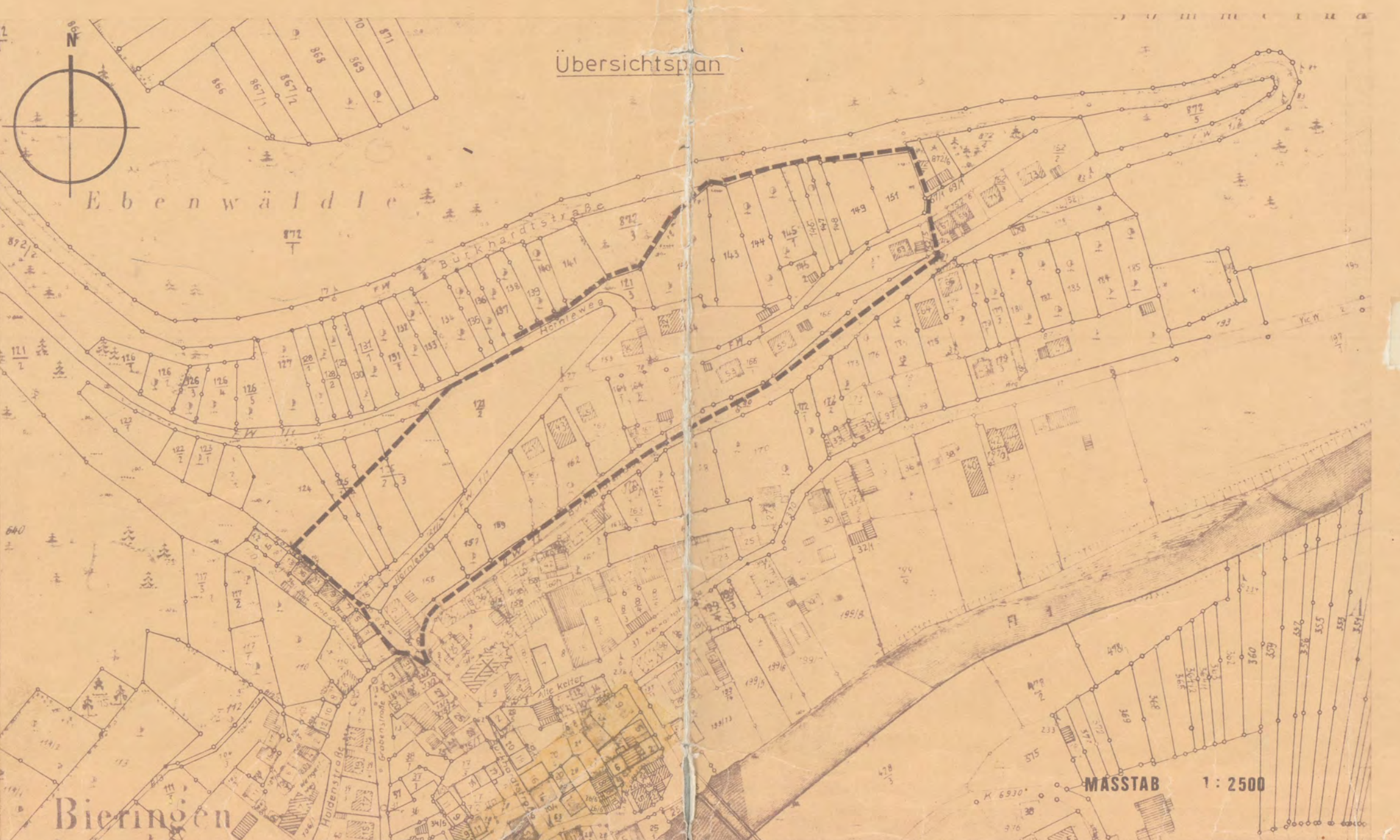
Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.06.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 780)

Anlagen zum Sammeln, Verwenden, oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z.B. Zisternen, Teiche). Der Drosselablauf und der Überlauf zur Rückhaltung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselablauf darf 7,5 l/sec je ha nicht übersteigen. Das Rückhaltevolumen muß unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hornleweg“.



BEBAUUNGSPLAN „HÖRNLEWEG“

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
..... 5.6.1979
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
..... 4.12.1980
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
..... vom 5.7. - 16.7.1982

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
..... 22.2.1983
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
..... 5.4.1983
bis 4.5.1983

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
..... 7.6.1983
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
..... 28.10.1983
Nr. 13-42/412.1-1074/83
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
..... 11.3.1984
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 7.6.1983

gez. Stemmler

OBERBÜRGERMEISTER



gez. Keppel

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

Textliche Festsetzungen

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BBauG
BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

MD = Dorfgebiet
gem. § 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl, Geschößflächen-
zahl und Zahl der Vollgeschosse
sind entsprechend dem Einschrieb
im Bebauungsplan zulässig

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

siehe Einschrieb im Bebauungsplan

2. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

siehe Einzeichnung im Bebauungsplan

3. Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

3.1 Garagen und Stellplätze sind zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagen- flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

3.2 Nicht überdeckte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrs- flächen zulässig

4. Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten
Flächen besteht eine Bindung für Bepflan-
zungen und für die Erhaltung von Bäumen
und Sträuchern

5. Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Entlang dem FW 2 und des Flst. Nr. 166/1 an der Grenze des Flst. 166 besteht ein 3 m breites Leitungsrecht für die Entwässerung der südlich des Hörnlewegs gelegenen Bauzeile

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 111 LBO Bad.-Württ.

1. Dachgestaltung

§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer, Dächer mit versetzten geneigten Dachflächen, einhüftige Satteldächer und Pultdächer, zulässig

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung muß mindestens 15°, talseits darf sie höchstens 35 ° betragen. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig

1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung darf nur rot-braunes Material und Glas verwendet werden

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

sind ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge an der jeweiligen Gebäude-seite und die Höhe 1,50 m nicht überschreiten. Der seitliche Abstand vom Giebel muß mind. 1,50 m betragen.

2. Gebäudehöhen

§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt bei

Z	Gebäudehöhe talseits (max.)	Gebäudehöhe bergseits und Firsthöhe (max.)
II=I+IUG	3,50	9,00

gemessen von der von der Baurechtsbehörde festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwerk.
Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind höhere Gebäudehöhen zulässig.

3. Fassadengestaltung

§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Glänzende und reflektierende Materialien
(Glas ausgenommen)
sowie grelle Farbtöne sind unzulässig

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Anlagen zum Sammeln, Verwenden, oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Anlagen zur Rückhaltung herzustellen (z.B. Zisternen, Teiche). Der Drosselablauf und der Überlauf zur Rückhaltung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen; der Drosselabfluß darf 7,5 l/sec je ha nicht übersteigen. Das Rückhaltevolumen muß unabhängig von der Speicherkapazität der Anlage zur Rückhaltung dauerhaft zur Verfügung stehen.

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Hömlweg".

III. HINWEISE

1. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

2. Baugrundgutachten

Aufgrund der extremen topographischen Lage ist jedem Baugesuch ein Baugrundgutachten beizufügen.

3. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

5. Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 / zuletzt geändert am 6.07.1979
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- Landesbauordnung (LBO) vom 20.06.1972 / zuletzt geändert am 12.02.1980
Baden-Württemberg

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) am 22. 07. 2003
amtliche Bekanntmachung am 15. 08. 2003

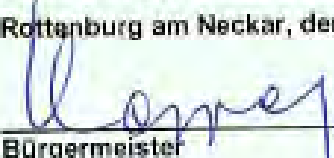
BÜRGERBETEILIGUNG gem. §3 Abs.1 BauGB
Informationsveranstaltung am 11. 03. 2003
Auslegung von bis

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB am 22. 07. 2003

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. §3 Abs.2 BauGB
In der Fassung vom von 26. 08. 2003 bis 25. 09. 2003

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 28. 10. 2003

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 29. 10. 2003


Bürgermeister




Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am 23.01.2004

Rottenburg am Neckar, den 23.01.2004


Leiterin des Stadtplanungsamtes

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 BauGB am

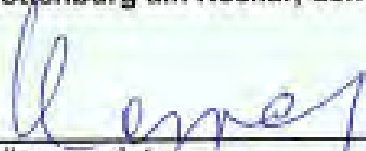
22. 06. 2004

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am

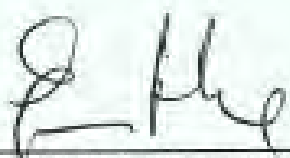
22. 06. 2004

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 23. 06. 2004


Bürgermeister




Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am

09. 07. 2004

Rottenburg am Neckar, den 12. 07. 2004


Leiterin des Stadtplanungsamtes

3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

i. V. m. § 13 a BauGB

am 25.06.2013

Amtliche Bekanntmachung

am 06.09.2013

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB

am 25.06.2013

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. §3 Abs.2 BauGB

In der Fassung vom 18.04.2013 von 16.09.2013 bis 15.10.2013

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB

am 03.06.2014

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt
Rottenburg am Neckar, den 04.06.2014

gez. T. Weigel
Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB

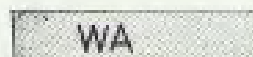
am 02.10.2014

Rottenburg am Neckar, den 02.10.2014

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



WA

Allgemeines Wohngebiet



MD

Dorfgebiet

II=I-IUG

1 Vollgeschoß, talseitig ein als Vollgeschoß zu zählendes Untergeschoß

0.3

Grundflächenzahl (GRZ)

0.6

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise



ED

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Hauptfirstrichtung zwingend

Richtung der Hauptgebäudeaußenwände zwingend

Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen



Gehweg

Straßenverkehrsfläche

3. Änderung

Schrammbord



Treppenanlage



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Wirtschaftsweg

3. Änderung

Grünflächen



Kinderspielplatz



Private Grünflächen

Sonstige Festsetzungen



Trafostation

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	—

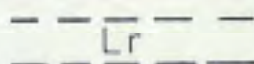
Füllschema der Nutzungsschablone



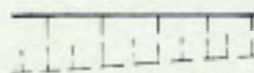
Pflanzbindung



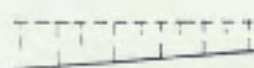
Flächen für Garagen und Stellplätze



Leitungsrecht



Aufschüttung



Abgrabung



Zugang, Zufahrt



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BIERINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Hörnleweg“, 3. Änderung

Begründung vom 07.04.2014



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stadtplanungsamt

Im Zuge der notwendigen Bebauungsplanänderung können gleichzeitig weitere Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen vollzogen werden, welche sich auf den mittleren Bereich des Plangebiets beziehen (s. Abb. 2).

Es handelt sich dabei um folgende Änderungen (s. Ziffer 4 der Begründung):

- Lageanpassung der südlichen Stichstraße
- Festsetzung eines Abschnitts der nördlichen Stichstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg
- Änderung einer Öffentlichen Grünfläche zum Allgemeinen Wohngebiet
- Festsetzung einer Fläche für Garagen und Stellplätze



Abb. 2: Bebauungsplan „Hörnleweg“, 2. Änderung vom 09.07.2004, ohne Maßstab, mittlerer Bereich

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Anpassungen zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar der Bebauungsplan „Hörnleweg“, 2. Änderung zu ändern.

2. Beschreibung des Planbereichs

Der ca. 3,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hörnleweg", 3. Änderung entspricht der Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hörnleweg“, 2. Änderung. Die Flächen sind bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplans sind zwei Teilflächen betroffen. Ein Änderungsbereich befindet sich ganz im Westen des Plangebiets und reicht von der Anbindung an die Burkhardtstraße bis zur aktuellen Engstelle nördlich des Gebäudes „Hörnleweg 2“ (s. Abb.1). Die zweite Fläche umfasst den mittleren Bereich mit den beiden Stichstraßen und der Öffentlichen Grünfläche (s. Abb.2).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach stellt das Plangebiet bereits als bestehende "Wohnbaufläche" dar, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

3.2 Bebauungsplan "Hörnleweg", 2. Änderung

Der Bebauungsplan "Hörnleweg", 2. Änderung der Stadt Rottenburg am Neckar ist seit dem 09.07.2004 rechtsverbindlich.

Neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen fest und ist demnach i.S.d. § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan zu betrachten.

3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- 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).

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

3.4 Bericht zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 25.06.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Hörnleweg“, 3. Änderung und die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 16.09.2013 und dem 15.10.2013 statt. Mit Schreiben vom 06.09.2013 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit und dem Landratsamt Tübingen wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese haben nicht zu einer Änderung der Planungskonzeption geführt.

4. Planänderungen

4.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hörnleweg“, 2. Änderung werden im Zuge der dritten Bebauungsplanänderung unverändert übernommen.

4.2 Zeichnerische Festsetzungen

Bei folgenden zeichnerischen Festsetzungen erfolgt eine Anpassung:

- Im westlichen Bereich des Hörnlewegs wird die **Verkehrsfläche einschließlich des Gehwegs** an die aktuelle Straßenplanung angepasst. Da die bisher notwendigen Engstellen entfallen, kann eine einheitliche Straßenbreite von 6,0 m umgesetzt werden. Der straßenbegleitende Gehweg von 1,25 m Breite verläuft parallel zur Fahrbahn. Die Straßenverkehrsfläche zwischen dem geplanten Gehweg und den Privatgrundstücken dient der Höhenanpassung (s. Anlage 1).
- Die Lage des **südlichen Stichweges** (Flst.Nr. 1898) wurde im Rahmen der Straßenplanung optimal an die Geländeverhältnisse angepasst. Dadurch ergibt sich eine Verschiebung der dargestellten Verkehrsfläche um bis zu 1,5 m in nördlicher Richtung (s. Anlage 2).
- Der gesamte **nördliche Stichweg** ist im Bebauungsplan „Hörnleweg“, 2. Änderung als Verkehrsfläche / Fahrbahn festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist der ursprünglich vorgesehene Ausbau im westlichen Abschnitt nicht erforderlich, somit kann dort der vorhandene Feldweg erhalten und das betreffende Teilstück als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg festgesetzt werden (s. Anlage 2).
- Im westlichen Bereich des Flst.Nr. 1890 setzt der Bebauungsplan „Hörnleweg“, 2. Änderung eine **Öffentliche Grünfläche** ohne Zweckbestimmung fest. Die Grünfläche ist aus städtebaulicher Sicht für die Entwicklung des Baugebiets nicht erforderlich und kann dem direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Durch die zeichnerische Festsetzung einer **Fläche für Garagen und Stellplätze** wird die Zulässigkeit der bestehenden Nutzung planungsrechtlich gesichert (s. Anlage 2).

Die **Zeichenerklärung** des Bebauungsplans „Hörnleweg“, 3. Änderung wurde bei den Verkehrsflächen entsprechend den o.g. Änderungen angepasst. Die bisherige Bezeichnung Fahrbahn wurde in Straßenverkehrsfläche geändert; hinzugefügt wurde die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg.

5. Kosten / Umsetzung

Erschließung einschl. Gebäudeabbruch

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hörnleweg“ fallen für die Stadt Rottenburg am Neckar keine zusätzlichen Kosten für den Straßenausbau an, da die endgültige Herstellung des Hörnlewegs erst auf Grundlage der aktuellen Bebauungsplanung erfolgt. Für den erforderlichen Abbruch des ehemaligen Stallgebäude auf dem Flst. Nr. 1886 (Hörnleweg 2) sind Kosten von ca. 13.300 € angefallen.

Ergänzende Fachgutachten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Hörnleweg“, 3. Änderung waren artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich, welche von der Verwaltung nicht erbracht werden konnten. Die Kosten hierfür betrugen ca. 1.700 €.

Maßnahmen des Artenschutzes

Die Umsetzung der Schutzmaßnahmen für Fledermäuse (s. Kap. 6.2) führte zu Kosten von ca. 4.500 €. Zusätzlich entstanden Kosten von ca. 120 € für die Anschaffung der Fledermauskästen.

Zwischenerwerb Flst. Nr. 1886 (Hörnleweg 2)

Der erforderliche Zwischenerwerb des Flurstücks Nr. 1886 mit dem Gebäude Hörnleweg 2 führte zu Kosten von ca. 73.500 €, welche durch den geplanten Wiederverkauf ausgeglichen werden sollen.

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI 2013 von ca. 6.800 € brutto.

Folgekosten

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten von ca. 5.700 € anfallen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hörnleweg“, 2. Änderung ist eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Bebauungsplanänderung ändert hieran nichts. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird lediglich ein zusätzlicher Bereich für zwei Garagen oder Stellplätze hinzugefügt.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind u.a. bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.

Um nicht in eine Verbotslage hinein zu planen, wurde im Frühjahr 2013 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese hat das Habitatpotenzial des abzubrechenden Stalles für europarechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten mit folgendem Ergebnis geprüft:

Vogelarten, die in/an Gebäuden brüten (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Schwalbenarten)

Von außen waren keine Nistplätze nachweisbar. Generell mögliche Schwalbennester innerhalb des der Straße zugewandten ehemaligen Stalls waren nicht erreichbar (Türe verschlossen, Fenster mit engmaschigem Draht bzw. mit Latten verschlossen).

Nach fachgutachterlicher Einschätzung gab es keinen weiteren Handlungsbedarf.

Fledermausarten des Siedlungsbereichs (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus)

Von außen (Dachvorsprung) waren keine Hinweise auf Quartiere feststellbar.

Innerhalb des Dachstuhls wurden konkrete Hinweise auf ein Sommerquartier (Wochenstubenquartier) von Fledermäusen festgestellt. Vor dem Hintergrund der beginnenden Besiedlung von Sommerquartieren seien die Verbotstatbestände der unabsichtlichen Tötung / Verletzung sowie der Zerstörung von Lebens- und Fortpflanzungsstätten bei einem Abriss des Stalles nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung wurden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Zugänglichkeit des Stalles sollte baldmöglichst verhindert werden.
Geeignet wäre z. B. ein engmaschiges Netz, welches über das Gebäude gehängt wird. Vorab ist zu prüfen, ob sich bereits Fledermäuse im Gebäude aufhalten, welche dabei versehentlich eingeschlossen oder getötet werden könnten. Ggf. könnten diese, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, umgesiedelt werden.
- Im nahen Umfeld des Stalles sollten zudem baldmöglichst Ersatzlebensräume geschaffen werden; aufgrund der notwendigen Pflege solcher „Fledermauskästen“ bevorzugt an öffentlichen Gebäuden.

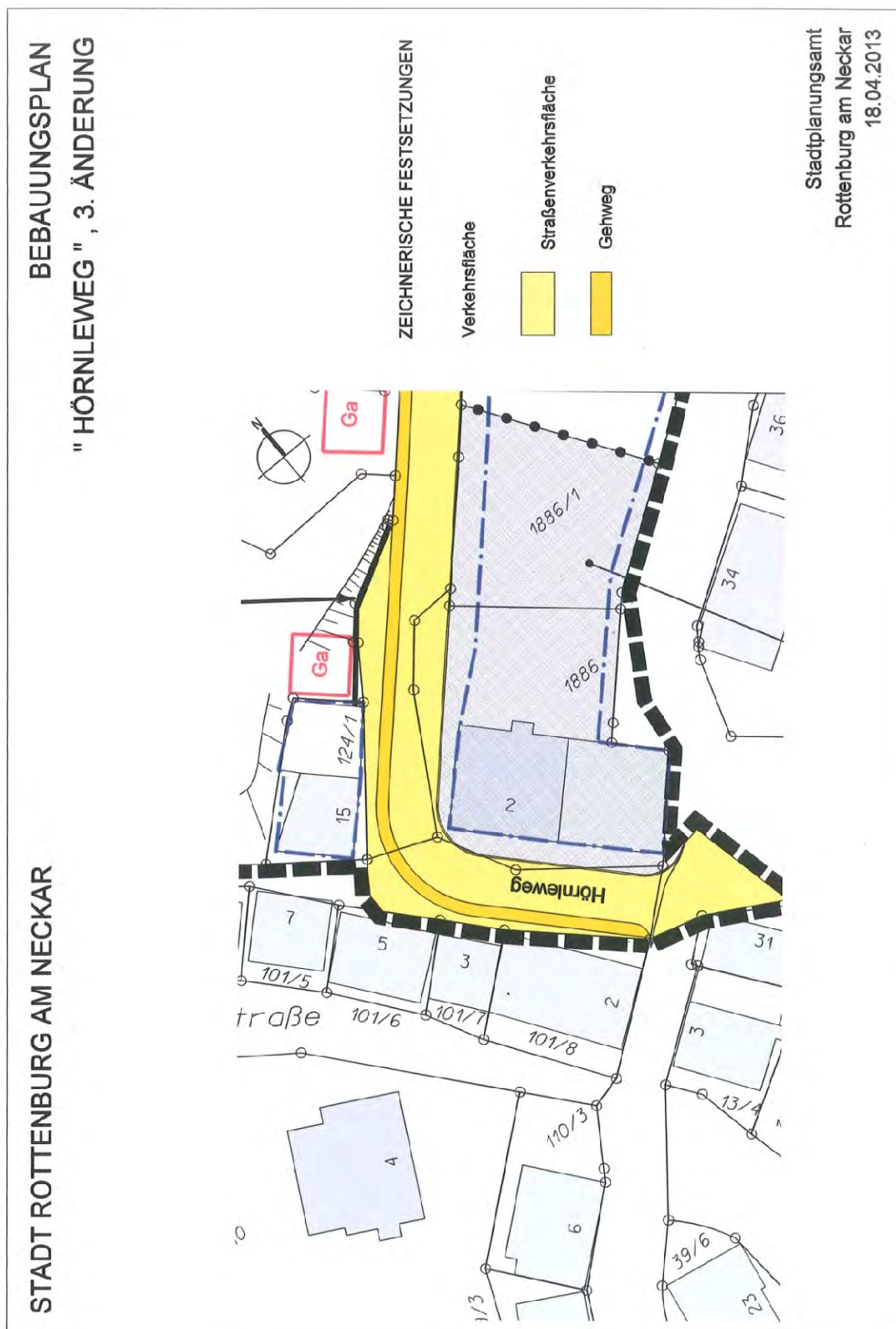
Durch die Anbringung eines geeigneten Netzes wurde die Zugänglichkeit des Stalles kurzfristig verhindert. Vorher wurde durch die Umweltbeauftragte der Stadt Rottenburg am Neckar festgestellt, dass sich nicht bereits Fledermäuse im Gebäude aufhalten. Mit der Anbringung von Fledermauskästen bis spätestens Ende April 2014 werden die notwendigen Ersatzlebensräume geschaffen.

Rottenburg am Neckar, den 07.04.2014

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1:
Bebauungsplan „Hörnleweg“, 3. Änderung, Deckblatt 1



Anlage 2:
Bebauungsplan „Hörnleweg“, 3. Änderung, Deckblatt 2

