

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse } entsprechend dem Einschrieb
im Bebauungsplan
 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 3.2 Auf Flächen, die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen  gekennzeichnet sind, sind nur Doppelhäuser zulässig
 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)
 - 4.1 Firstrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet
 5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)
 - 5.1 Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen
Garagenflächen (GA) und in den überbaubaren Grundstücksflächen
 - 5.2 sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch
im Hauptgebäude zulässig.
 - 5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren
Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan
eingezeichneten Sichtflächen.
 6. Sichtflächen
 - 6.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten
Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und
Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m
über Straßenhöhe nicht überschreiten.
 7. Nebenanlagen
 - 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig,
ausgenommen:
 - a) Pergolen bis 10 qm überdeckter Fläche
 - b) genehmigungsfreie nicht überdachte Schwimmbecken

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- 8.1 Pflanzgebot für Sträucher und Gebüsch -entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 8.2 Die im Plan eingezeichneten Bäume sind als einheimische Nutz- oder Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- 8.3 Auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze ist mindestens ein Nutz- oder Laubbaum mit 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden können.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

- 1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 1.2 In Flächen, in denen durch Einschrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt wurde, sind insbesondere auch Satteldächer, Walmdächer, einhüftige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche zulässig.
Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.
- 1.3 Abweichungen:
Von der festgesetzten Dachneigung kann unter Einhaltung einer max. Gebäudehöhe bis zum First, gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe abgewichen werden.
- a) bei einhüftigen Dächern und Dächer mit versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m
- b) bei zwingend ausgewiesenen Winkelhaus-Walmdachgebäuden bis max. 6,20 m
- 1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.
- ~~1.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen für Sonnenkollektoren.~~
- 1.6 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.7 Für Garagen - GA - wie im Bebauungsplan ausgewiesen, sind keine Pultdächer zulässig.
- 1.8 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2. Gebäudehöhen

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:
- a) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung bis 32° auf 3,50 Meter
- b) bei Winkelhaus-Walmdach-Gebäuden und bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 33° bis 38° auf 3,20 Meter bezogen auf die vom Baurechtsamt festzusetzende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
- 2.2 Im Bereich von Gebäuderücksprünge sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

2. Einfriedungen
- 2.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,70 m über Fahrbahn ausgeführt werden.
- 2.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,40 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 3.3 Entlang den Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m, bei lebenden Einfriedungen max. 1,50 m zulässig.

4. Verkabelung
- Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Antennen
- 5.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.

III. Hinweis

Geländeschnitte

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

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Geländegestaltung

Bei Ausschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind weich abzuschrägen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

Boden-denkmalpflege

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

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL FROMMENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„Ob dem Dorf“ – 1. Änderung

Textteil vom 29.01.2016

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 23.03.2016

gez. Weigel
Bürgermeister

gez. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

27.05.2016

Rottenburg am Neckar, den 30.05.2016

gez. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) in die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle einbezogen wird. Darüber hinaus wird für die bauliche Anlage der Mehrzweckhalle eine maximal zulässige Grundfläche von 600m² festgesetzt. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit 21.11.1980 unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse } entsprechend dem Einschrieb
im Bebauungsplan

- 2.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)
Für die Mehrzweckhalle wird eine maximale Grundfläche von 600 m² festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
 - 3.2 zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 3.3 Auf Flächen, die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen  gekennzeichnet sind, sind nur Doppelhäuser zulässig
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)
 - 4.1 Firstrichtung -zwingend- wie im Bebauungsplan eingezeichnet

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

- 5.1 Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen (GA) und in den überbaubaren Grundstücksflächen
5.2 sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.
5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.

6. Sichtflächen

- 6.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

7. Nebenanlagen

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen:
a) Pergolen bis 10 qm überdeckter Fläche
b) genehmigungsfreie nicht überdachte Schwimmbecken

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- 8.1 Pflanzgebot für Sträucher und Gebüsch -entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
8.2 Die im Plan eingezeichneten Bäume sind als einheimische Nutz- oder Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.
8.3 Auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze ist mindestens ein Nutz- oder Laubbaum mit 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden können.

9. **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

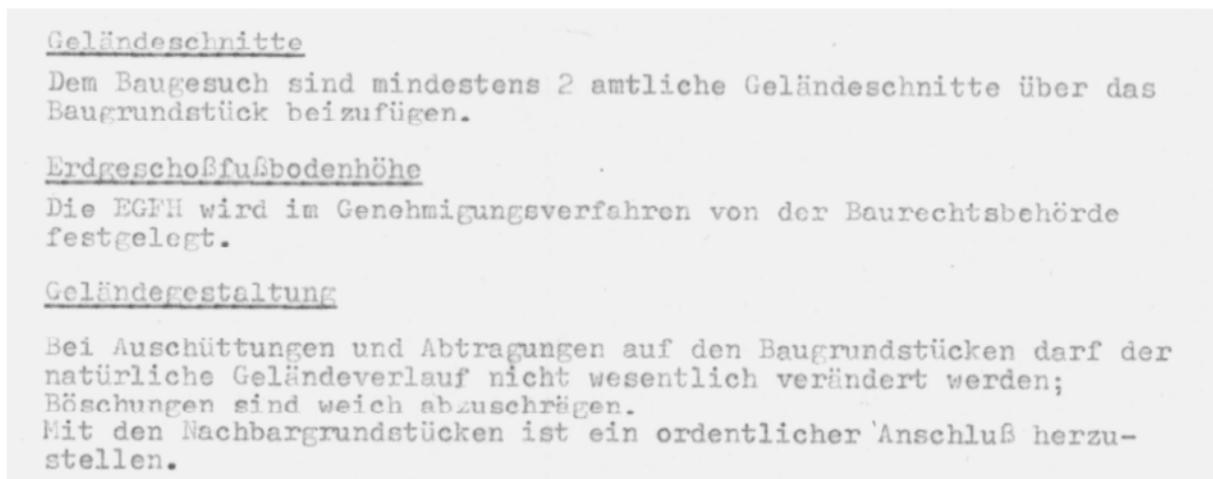
In der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ sind Einrichtungen mit dieser Zweckbestimmung und zugehörige Nutzungen sowie Spielanlagen zulässig.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit 21.11.1980 unverändert weiter.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit dem 21.11.1980 sowie die Gaubensatzung, rechtsverbindlich seit dem 14.09.1995 gelten unverändert weiter.

III. HINWEISE



Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

Der Bebauungsplan wurde durch Gaubensatzung vom 14.09.1995 geändert.
Die Gaubensatzung ist weiterhin gültig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

keine

Rottenburg am Neckar, den 29.01.2016

gez.
Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

gez.
Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung
vom 15. September 1977 (BGBL. I S. 1763)

Bestandteil des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf“
ist der vorliegende Plan Anlage Nr. 1

Als Zusatzpläne gelten die Straßenausbaupläne
Anlage Nr. 2 Blatt 1 Lageplan

Blatt 2 Längsschnitt Straße A, Bund G

Blatt 3 Längsschnitt Brennerstr. und Str. D

des Ing. Büros T. Agocs Leonberg vom 21.1.1980

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 25.01. 1980

Stadtplanungsamt

Hartig

U. Kopp
Amtsleiter

ENTWORFEN:

ROTTENBURG a. Neckar, den ^{im} Okt./Nov. 1976

Stadtplanungsamt

Hartig

U. Kopp
Amtsleiter

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 07.12. 1976 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. IS 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 15. Aug. 1980



U. Kopp
OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 29.01. 1980 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. IS 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 15. Aug. 1980



U. Kopp
OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. IS 2256) für die Dauer eines Monats vom 20.02. 1980 bis 21.03. 1980 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 15. Aug. 1980



U. Kopp
OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 08.07. 1980 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. IS 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 15. Aug. 1980



U. Kopp
OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. IS 2256) mit Verfügung vom 21.10. 1980 genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 21.11. 1980



U. Kopp
OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom 19. bis 19. wurden gem. § 12 BBauG vom 18. August 1976 (BGBl. IS 2256) am 15.11. 1980 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den 21.11. 1980



U. Kopp
OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 19.

1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

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

06.10.2015

Ortsübliche Bekanntmachung

am 16.10.2015

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

06.10.2015

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 26.10.2015 bis 25.11.2015

Deckblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
sowie gesonderter Textteil in der Fassung

vom 10.08.2015

Begründung in der Fassung

vom 10.08.2015

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

22.03.2016

Deckblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
sowie gesonderter Textteil in der Fassung

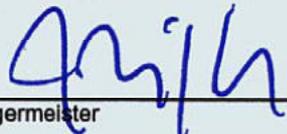
vom 10.08.2015

Begründung in der Fassung

vom 29.01.2016

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens
nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)
wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt
dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 23.03.2016


Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

27.05.2016

Rottenburg am Neckar, den 30.05.2016


Leiterin des
Stadtplanungsamtes

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Zulässigkeit

- 1.1 Ab 25 Grad Hauptdachneigung sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.2 Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. Form

Zulässig sind:

- 2.1 Zwerchhäuser
- 2.2 Gauben mit Sattel- oder Walmdach
- 2.3 Schleppgauben
- 2.4 andere Lösungen im Rahmen von § 3

3. Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- 3.1 zum First 0,50 m, senkrecht gemessen
- 3.2 zum Ortgang 1,50 m
- 3.3 zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
- 3.4 untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.
- 3.5 Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

4. Größe

- 4.1 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.
- 4.2 Bei Walmdächer
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.
- 4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

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

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

6. Gestaltung

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

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3

Sonderregelung

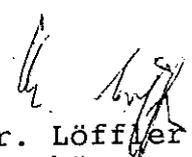
Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

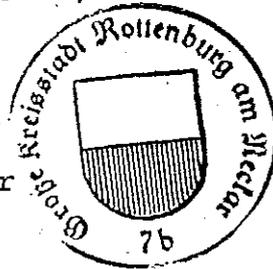
§ 4

Inkrafttreten

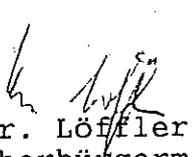
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

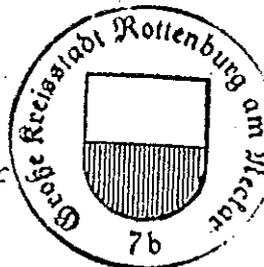
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

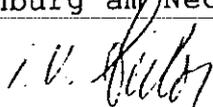

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der aml. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar: "Erasmusstraße"
"Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden"
"Krumme Länder"
"Lichtle-Graibel-Nord"
"Nördlicher Schelmen II"
"Westliches Lindele"

Bad Niedernau: "Haselsteig"

Baisingen: "Untere Wiesen"

Bieringen: "Taläcker I"
"Taläcker II"

Dettingen: "Bauschbergle"
"Gartenäcker"
"Jäckle"
"Brandhecke"

Eckenweiler: "Heissgräte"
"Langer-Knecht-Nord"

Ergenzingen: "Ermlandstraße"
"Gäßlesäcker"
"Rohrdorfer Steig"

Frommenhausen: "Ob dem Dorf"
"Stiegeläcker"

Hailfingen: "An der Gasse"
"Auf dem Berg"
"Auf dem Berg Nord"
"Bondorfer Straße"
"Weingärten"
"Oberes Tor"

Hemmendorf: "Lettenbreite-Nord"
"Siegental - Teil 1"

Kiebingen: "Stäuperle"
"Zimmerplatz"
"Untere Kreuzlesäcker"
"Mittlere Kreuzlesäcker"

Obernau: "Täle"
"Bachäcker"

Oberndorf: "Kelteräcker"
"Stauwiesen-West"

Schwalldorf: "Weingärtle"

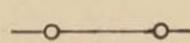
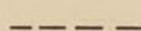
Seebronn: "Hailfinger Steigle"
"Vierzehn Jauchert"

Weiler: "Johnsatz"
"Johnsatz Süd Teil I"
"Stücklen"

Wendelsheim: "Schelmenäcker"
"Steinäcker"

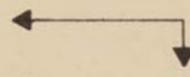
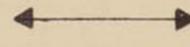
Wurmlingen: "Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle"
"Hochläiber und Lindenäcker"
"Mönchhof II"
"Taubenäcker"

Zeichenerklärung

-  ALTE FLURSTÜCKSGRENZE
- 538 FLURSTÜCKSNUMMER
-  NEUE FLURSTÜCKSGRENZE
-  PLATZNUMMER
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
-  BAUGRENZE
- WA  ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- II=I+1UG 1 VOLLGESCHOSS UND 1 ALS VOLLGESCHOSS ANZURECHNENDES UNTERGESCHOSS
- 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
-  GESCHOSSFLÄCHENZAHL
-  OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  OFFENE BAUWEISE NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- WD WALMDACH
-  20 KV-ERDKABEL

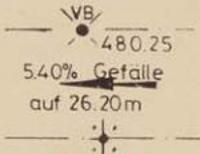
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	DACHFORM	

DACHNEIGUNG

-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. BAULICHER NUTZUNG
-  WINKELBAU - ZWINGEND
-  FIRSTRICHTUNG - ZWINGEND



GEHWEG
FAHRBAHN
SCHRAMMBORD } VERKEHRSFÄCHE



VISIERRUCH MIT HÖHENANGABE
GEFÄLLERICHTUNG MIT % UND LÄNGENANGABE
ANFANG BZW. ENDE DER VISIERAUSRUNDUNG



GARAGENFLÄCHE



GARAZUFUHR



TRAFOSTATION (GARAGENSTATION)



GRÜNFLÄCHE



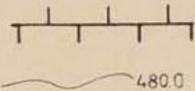
VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



ÖFFENTLICHER PARKPLATZ



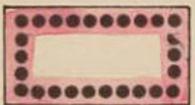
SICHTSCHUTZFLÄCHE



ZU - UND AUSFAHRVERBOT
HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE IN METERN



BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF



PFLANZGEBOT



WIRD ABGEBROCHEN



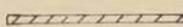
Böschung



PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME



KINDERSPIELPLATZ



STÜTZMAUER



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL FROMMENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„Ob dem Dorf“ – 1. Änderung

Begründung vom 29.01.2016



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Ob dem Dorf“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Auswirkungen der Planung
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 5.2 Textliche Festsetzungen
- 6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ob dem Dorf“
des von der aktuellen Änderung betroffenen Flst. Nr. 2

Anlage 3:

Gebäudeplanung, Hochbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar

Anlage 4:

Bebauungsplan vom 10.08.2015 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Es besteht die Notwendigkeit zum Anbau eines Stuhllagers an die bestehende Von-Wagner-Halle in Frommenhausen, da die zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des bestehenden Gebäudes hierfür nicht mehr ausreichen. Entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ob dem Dorf“ befindet sich der geplante Erweiterungsbau in einer festgesetzten Grünfläche und damit außerhalb der Bauzone.

Der Ortschaftsrat Frommenhausen hat am 27.04.2015 einstimmig beschlossen, den Gemeinderat und das Stadtplanungsamt zu bitten, den Bebauungsplan so zu ändern, dass der geplante Anbau zulässig ist.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau an die Von-Wagner-Halle wurde festgestellt, dass der größte Teil dieser Halle außerhalb des hierfür vorgesehenen „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf“ gebaut worden ist.

Von der zeichnerisch festgesetzten Fläche wurde in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt abgewichen. Ziel war es, mit dem Neubau der Mehrzweckhalle einen räumlichen Abschluss zum südlich gelegenen Platz zu erreichen und auf diese Weise (nach Abbruch der ehemaligen Schlossscheuer) einen Bezug zum ursprünglichen Hofcharakter herzustellen.

Da der Standort über die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Gemeinbedarfsfläche: Mehrzweckhalle deutlich hinausgehen und stattdessen eine festgesetzte Grünfläche in Anspruch nehmen sollte, wurde von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans befreit. In der Sitzung des Bauausschusses am 07. März 1885 wurde mit 10:1 Stimmen keine Notwendigkeit zur Anpassung des Bebauungsplans „Ob dem Dorf“ gesehen.

Somit entsprechen die im Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ zeichnerisch festgesetzten Flächen im Umfeld der bestehenden Mehrzweckhalle seit längerer Zeit nicht mehr der realen Nutzung.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ob dem Dorf“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, die bestehende Mehrzweckhalle als auch den geplanten Anbau des Stuhllagers planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus, in einem definierten Umfang, auch spätere Erweiterungen zu ermöglichen.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 14.02.2014) ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen: „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude“ und „Kindergarten / Altersheim“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend an die historische Ortslage von Frommenhausen. Es umfasst das Flst.Nr. 2 mit einer Fläche von 4.744 m².

Erschlossen wird die Von-Wagner-Halle aus nördlicher Richtung über die Waldeckstraße. Ein zusätzlicher fußläufiger Zugang besteht aus südlicher Richtung über die Von-Wagner-Straße.

Im Norden, Nordosten und Nordwesten wird das Plangebiet durch die Wohngebiete „Ob dem Dorf“ und „Stiegeläcker“, im Süden und Südosten von der alten Ortslage und im Südwesten von angrenzenden gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Die im Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ ausgewiesene Grünfläche wurde überwiegend realisiert; auf einer östlichen Teilfläche wurde die Mehrzweckhalle errichtet.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Das von der 1. Änderung betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bebauungsplan „Ob dem Dorf“

Der Bebauungsplan „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit dem 21.11.1980, setzt im Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“ und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Für die Mehrzweckhalle ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt; darüber hinaus enthält der Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ für dieses Gebäude keine weiteren Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind weder Baugrenzen ausgewiesen, noch gibt es Festsetzungen zur Grundflächen- oder Geschossflächenzahl.

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in diesem Gebiet bleibt unverändert und gilt daher weiter.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit 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
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 06.10.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs „Ob dem Dorf“ - 1. Änderung beschlossen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 26.10.2015 bis 25.11.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung des Hochbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar sieht einen eingeschossigen Anbau ist im Westen der bestehenden Halle vor; die geplanten Abmessungen betragen ca. 8,6m in der Breite und ca. 4,5m in der Tiefe. Aufgrund des westlich ansteigenden Geländeneiveaus tritt der Anbau kaum in Erscheinung, für den westlich angrenzenden Spielplatz stellt er sich nicht als Einschränkung dar (s. Anlage 3).

Auf die angrenzenden Wohn- und sonstigen Nutzungen lässt die Planänderung keine relevanten Auswirkungen erwarten, da sich das bisherige Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich vergrößert und die in der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen nicht verändert werden.

Negative Auswirkungen auf die spielerischen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet sind mit der Änderung nicht verbunden, da diese auch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig sind. Schon jetzt sind über das gesamte Areal der Gemeinbedarfsfläche verschiedene Spielmöglichkeiten verteilt, sodass für die im Bebauungsplan definierte Abgrenzung zwischen Grün- und Gemeinbedarfsfläche keine Notwendigkeit besteht.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich lediglich auf eine Teilfläche des Geltungsbereichs, das Flst.Nr. 2 mit einer Fläche von 4.744 m². Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Die Gemeinbedarfsfläche wird in westlicher Richtung erweitert, damit diese auch die bestehende Von-Wagner-Halle einschließlich des geplanten Anbaus umfasst. Zu diesem Zweck wird die festgesetzte Grünfläche (Spielplatz) in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen.
Ein hoher Grünflächenanteil ist im gesamten Umfeld der Mehrzweckhalle gegeben. Über die Gemeinbedarfsfläche verteilt befinden sich verschiedene Spielmöglichkeiten; diese bleiben auch nach Planänderung zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung für die Mehrzweckhalle wird in der Form konkretisiert, dass die Größe der Grundfläche (GR) auf maximal 600m² festgesetzt wird (s. Ziff. 5.2).

5.2 Textliche Festsetzungen

- Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 2 „Maß der baulichen Nutzung“ um die Ziffer 2.2 „Zulässige Grundfläche“ ergänzt. Für die Mehrzweckhalle wird eine maximale Grundfläche von 600 m² festgesetzt.
Damit wird einerseits über die jetzige Grundfläche von ca. 380 m² (einschl. ca. 40 m² Anbau) hinaus, Spielraum für mögliche Erweiterungen geschaffen. Andererseits werden spätere Baumaßnahmen im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden begrenzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ sind keine Festsetzungen zur maximalen Grundfläche der Mehrzweckhalle enthalten.
- Ziffer 9 „Flächen für den Gemeinbedarf“ kommt mit folgender Formulierung neu hinzu:
In der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ sind Einrichtungen mit dieser Zweckbestimmung und zugehörige Nutzungen sowie Spielanlagen zulässig

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ enthält keine textliche Festsetzung zur zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit 21.11.1980 unverändert weiter.

6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Kosten entstehen durch die 1. Bebauungsplanänderung „Ob dem Dorf“ durch das erforderliche Verfahren in Höhe von rd. 6.250,- € (brutto).

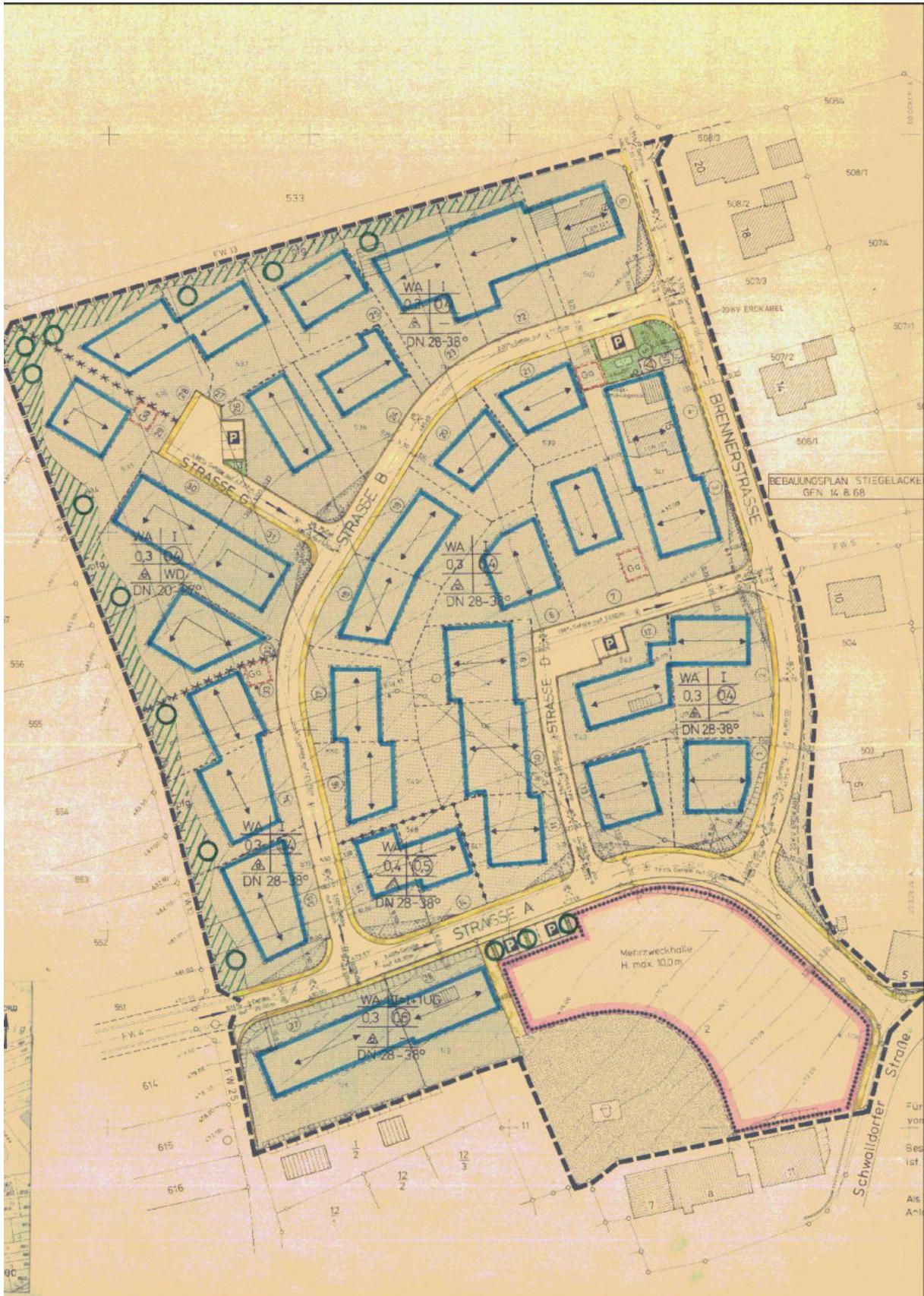
Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 29.01.2016

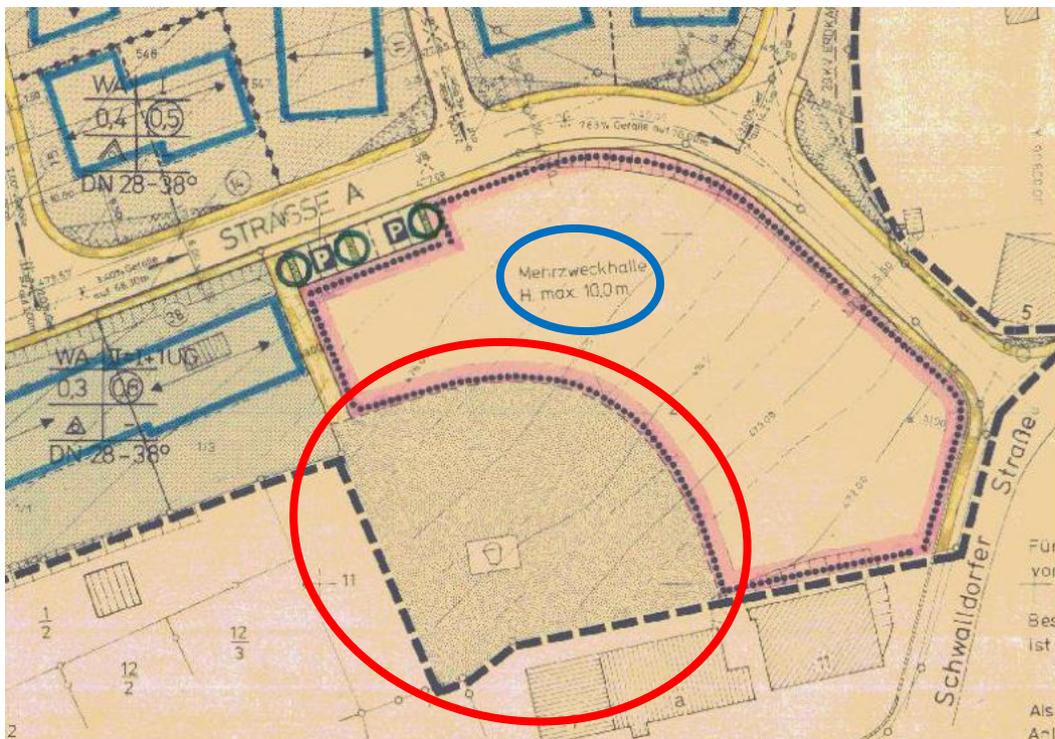
Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ob dem Dorf“ (verkleinerte Übersicht)

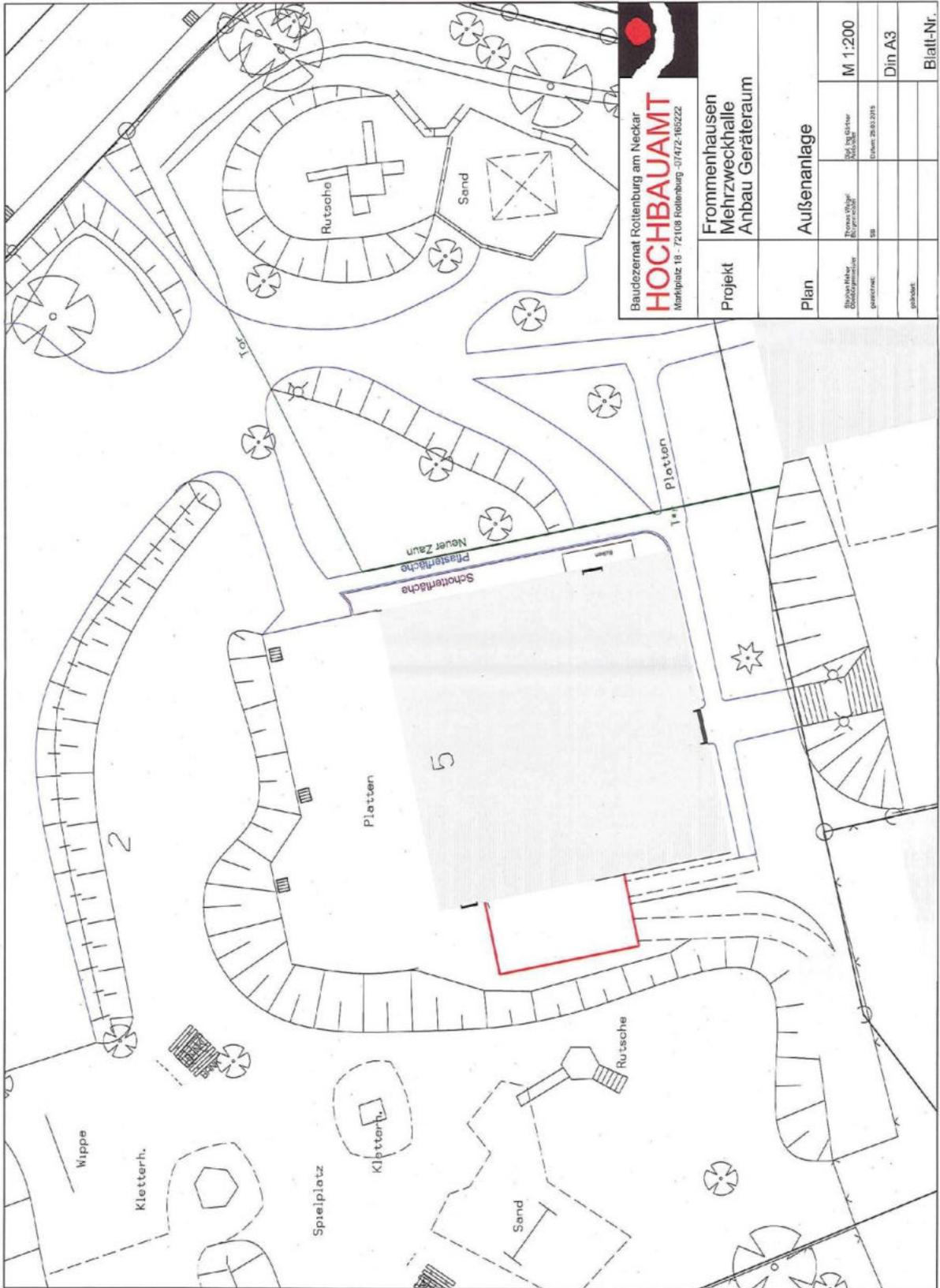


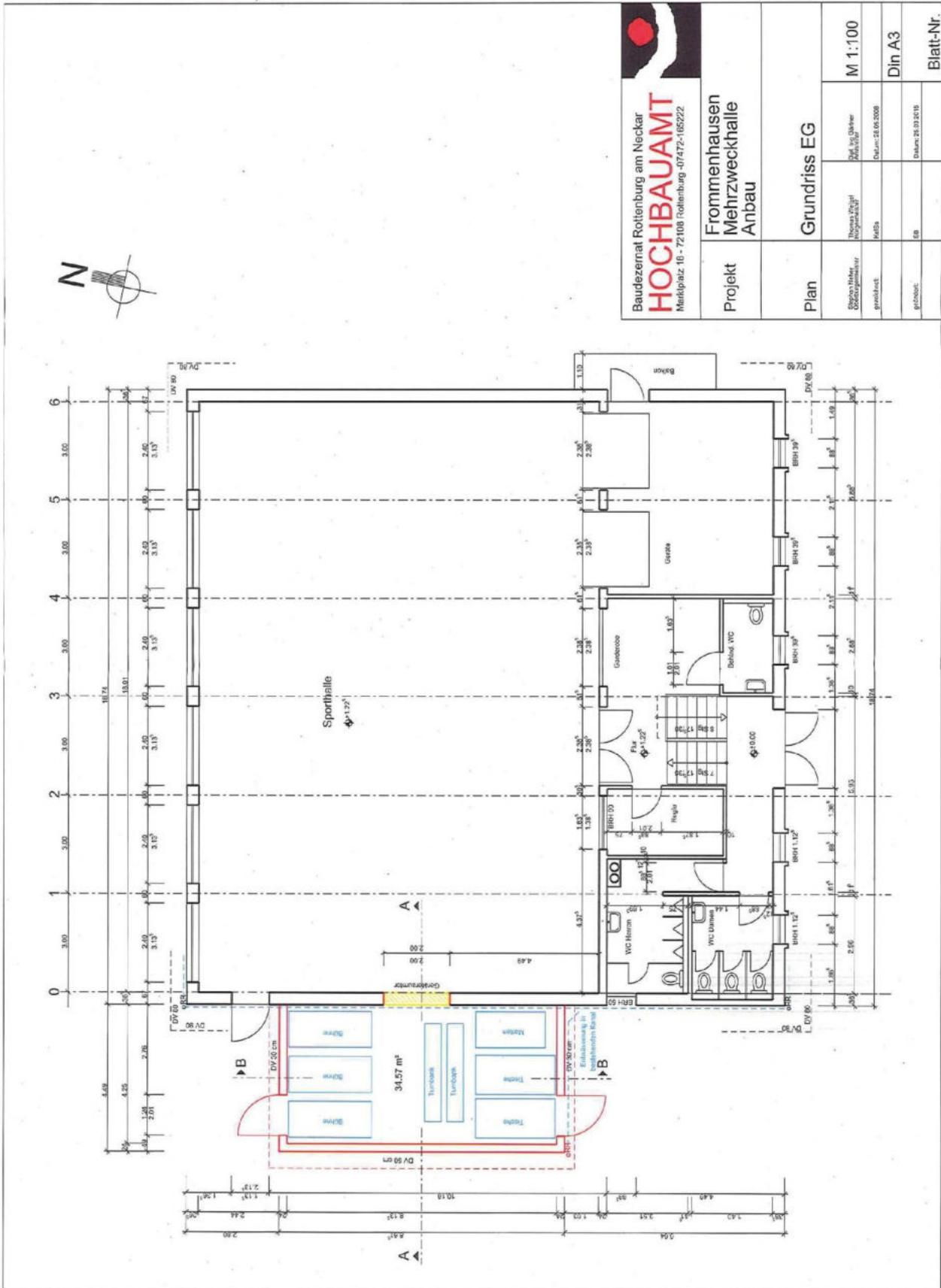
Anlage 2:
**Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ob dem Dorf“
des von der aktuellen Änderung betroffenen Flst. Nr. 2**

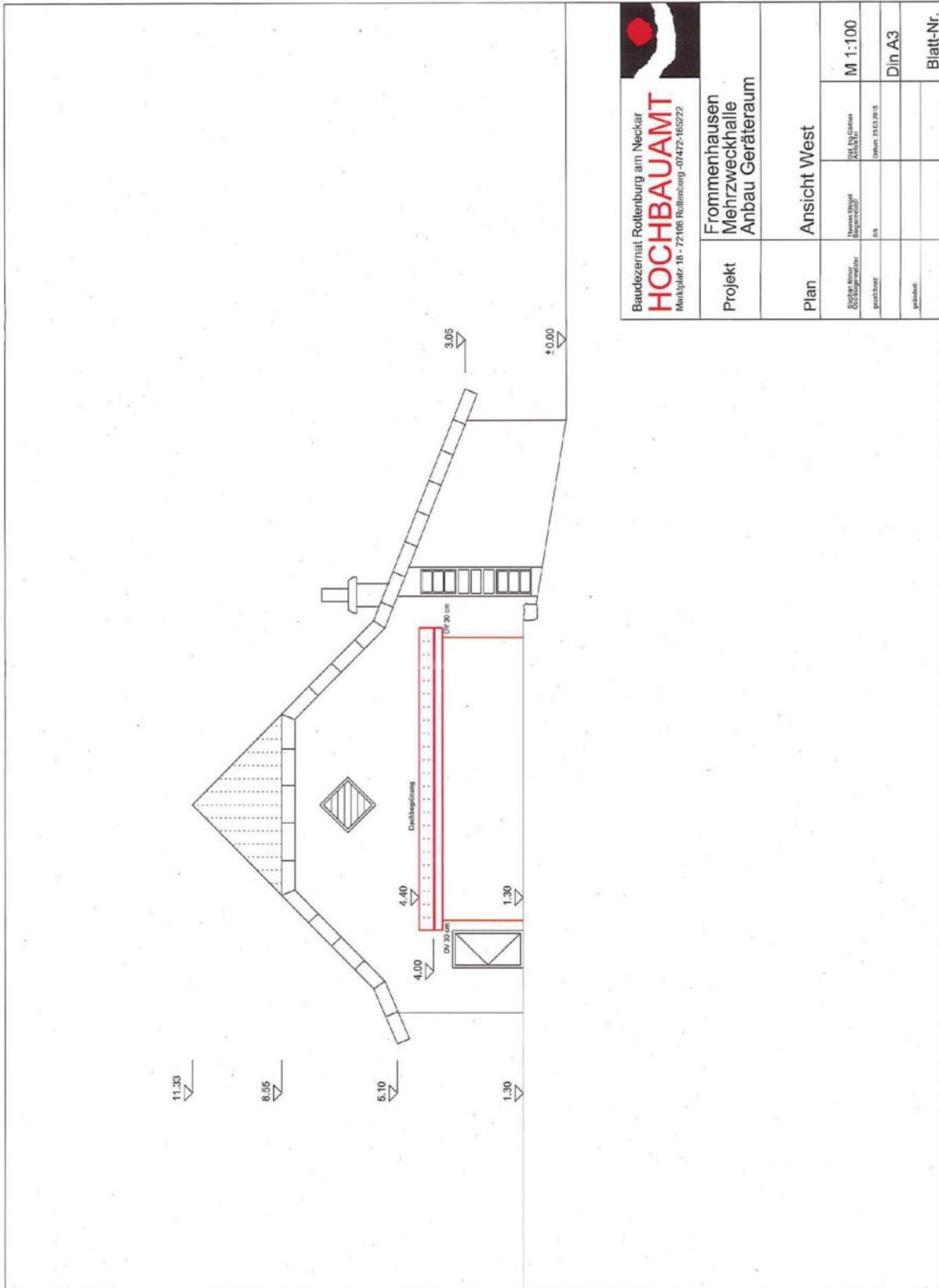


-  Anpassungsbedarf: Gemeinbedarfsfläche und öffentliche Grünfläche
-  Anpassungsbedarf: Maß der baulichen Nutzung / Grundfläche

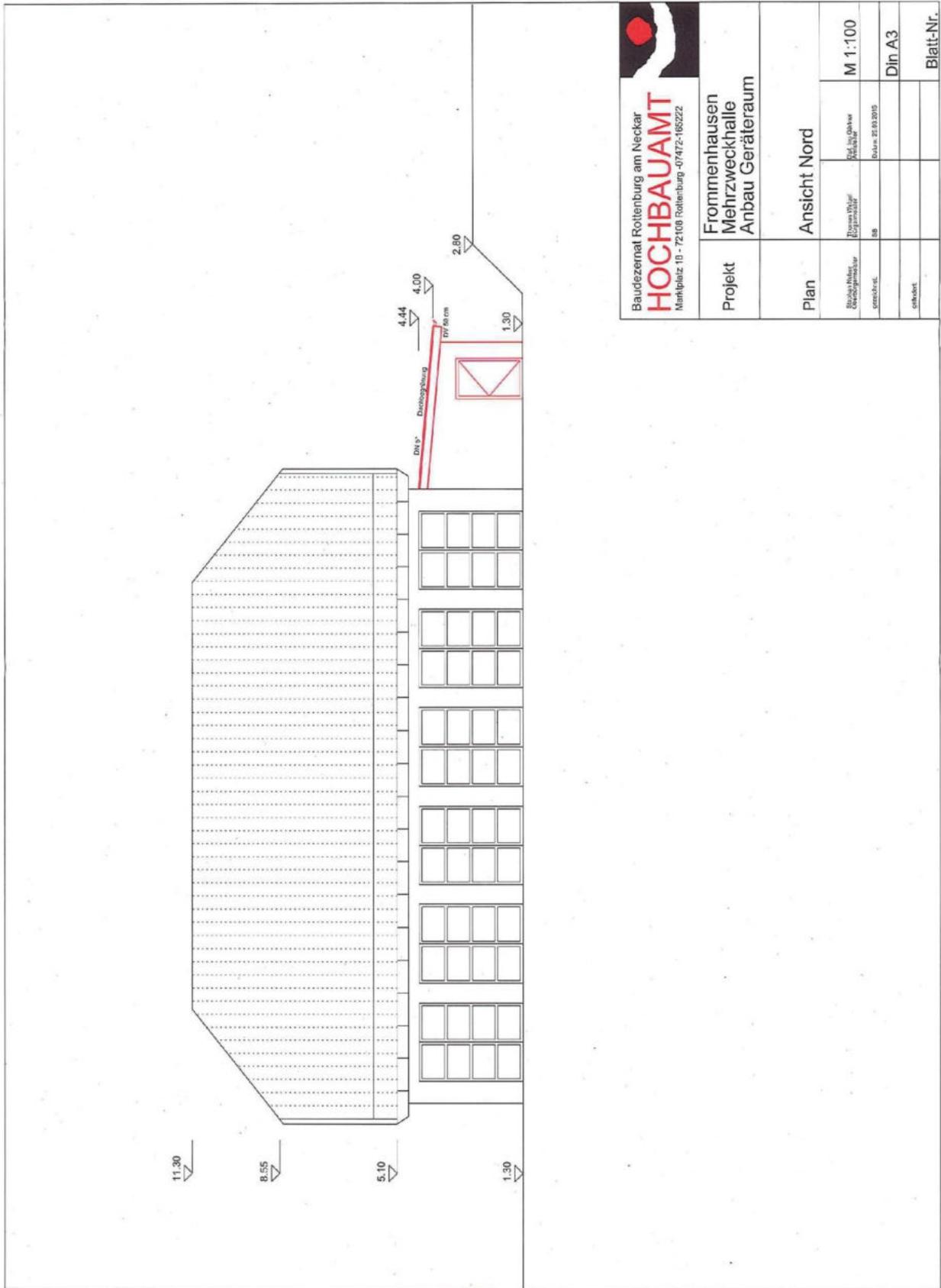
Anlage 3:
Gebäudeplanung, Hochbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar







Baudezernat Rottenburg am Neckar HOCHBAUAMT Marktplatz 18 - 72108 Rottenburg - 07472-165222		Frommenhausen Mehrzweckhalle Anbau Geräteraum	
Projekt	Ansicht West		
Plan	Normen/Vorgabe DIN 1045-1 5/3	Maßstab M 1:100	Blatt-Nr.
Datum 29.01.2016	Blatt-Nr. 5/3	Blatt-Nr. DIN A3	Blatt-Nr.



Baudezernat Rottenburg am Neckar HOCHBAUAMT Marktplatz 10 - 72108 Rottenburg - 07142-165222	
Projekt	Frommenhausen Mehrzweckhalle Anbau Geräteraum
Plan	Ansicht Nord
Entwurfsautor Entwurfsjahr entwerft	Baudezernat Rottenburg am Neckar 08 Datum: 27.03.2015
entwerft	
	M 1:100
	Din A3
	Blatt-Nr.

Anlage 4: Bebauungsplan vom 10.08.2015 (Deckblatt)

