

Rechtsgrundlagen der 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414)
(Das Verfahren wird nach dem BauGB in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
zu Ende geführt.)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von
Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember
1997 (GBl. S. 521)

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB)

am 06. 11. 2001

Amtliche Bekanntmachung

am 16. 11. 2001

BÜRGERBETEILIGUNG gem. §3 Abs.1 BauGB

Informationsveranstaltung

am 16. 09. 2004

Auslegung

vom - bis -

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB

am 19. 10. 2004

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. §3 Abs.2 BauGB

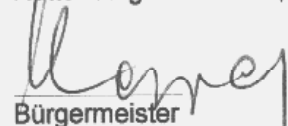
In der Fassung vom von 30. 11. 2004 bis 29. 12. 2004

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB

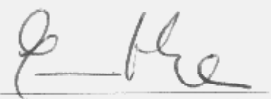
am 22. 02. 2005

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt

Rottenburg am Neckar, den 28. 02. 2005


Bürgermeister

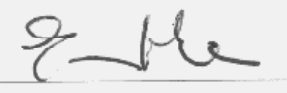



Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB

am 15. 04. 2005

Rottenburg am Neckar, den 15. 04. 2005


Leiterin des Stadtplanungsamtes

Kreis Tübingen
Gemeinde Kiebingen

BEBAUUNGSPLAN "STIEGELÄCKER"

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. § 4 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs 2-5 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist eine maximale Traufhöhe (THmax) von 5,50 m sowie eine maximale Firsthöhe (FHmax) von 10,00 m festgesetzt.

Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

Die Traufhöhe wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Die Firsthöhe (FH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzt geneigten Dächern bis zum höchsten Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

Rottenburg, den 22.02.2005

3. Bauweise (§ 29(1) 1b BBauG und § 22 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

für Stellung und Firstrichtung der Wohngebäude gelten die Eintragungen im Lageplan.

5a Stellung der Garagen (§ 12 BauNVO)

Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan

Falls Garagen nicht auf den, hierfür im Bebauungsplan festgelegten Plätzen errichtet werden können, sind diese als Doppelgaragen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen.

5b Die Sichtflächen sind in einer Höhe von 0,6 m über Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten

6. Nebengebäude (§ 14 BauNVO)

Nebengebäude, wie Schuppen und Kleintierställe können bis zu einer Grundfläche von 12 qm ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt

- im Einzelhaus: 3
- im Doppelhaus: 2 je Doppelhaushälfte
- in der Hausgruppe: 2 je Teil der Hausgruppe

Rottenburg, den 22.02.2005

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Das Gelände darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht übermäßig verändert werden.

Soweit durch die Höhe des Gebäudes innerhalb der Baugrundstücke Stützmauern erforderlich werden, max. Höhe 0,30 m. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

Dem Baugesuch sind Geländeschnitte beizufügen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

9. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind Walmdächer, symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 48 Grad auszuführen.

Rottenburg, den 22.02.2005

10. Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu verkleiden, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

Sichtbeton und Fertigbauteile können davon ausgenommen werden.

11. Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Einfriedigungen entlang der Straße sind mit einer ca 25 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder schalungsrauhem Beton und einer dahintersitzenden Hecke aus bodenständigen Strüchern, oder einem Holzzaun auszuführen.

Die Einfriedigung ist der vorhandenen Einfriedigung von Nachbargrundstücken in Material, Form und Farbe anzugleichen. Gesamthöhe 0,90 m über Gehweg, bzw. Straße

C) Begründung (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Die Nachfrage nach Bauplätzen erfordert die Erschließung von weiterem Bauland. Eine Bebauung in nördlicher Richtung ist wegen der dort verlaufenden Eisenbahnlinie Tübingen-Rottenburg nicht möglich.

Das vorgesehene Baugebiet schließt an die Baugebiete "Mittlere und Untere Kreuzlesäcker" an und rundet somit das im Süden liegende Baugebiet ab. Das vorgesehene Baugebiet wird durch die Gartenstraße und FW Nr. 8 erschlossen.

Dieses Gebiet ist durch seine Lage für eine Wohnbebauung geeignet.

Um eine Neuordnung durchführen zu können, wird für dieses Gebiet eine Baulandumlegung erforderlich.

Das Baugebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca 2,5 ha

Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet fest.

Der Gemeinde Kiebingen werden durch die Erschließung dieses Geländes ca 200 000,- DM Kosten entstehen.

Zeichenerklärung

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
(Kleinkinder-Spielplatz)

Art der baul.
Nutzung

Max. Traufhöhe

Grundflä-
chenzahl

Max. Firsthöhe

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Von der Bebauung freizuhaltende Grund-
stücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b
BBauG)

Garagenplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e
BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 5 BBauG)

Gehwegfläche, hier z.B. 1,50 breit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BBauG)

Fahrbahnfläche, hier z.B. 7,50 breit

Straßenbegrenzungslinie

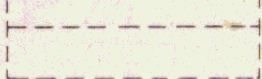


Straßenquerschnitt, hier z.B. 2,5 m Dach-
profil

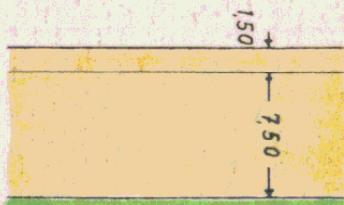
Verfahrensvermerke

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 25.4. bis 25.5.69.

Auslegung bekannt gemacht am..... bzw. in der Zeit
vom bis durch



GA



Firsttrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG)

Garagenplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Gehwegfläche, hier z.B. 1,50 breit (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BBauG)

Fahrbahnfläche, hier z.B. 7,50 breit

Straßenbegrenzungslinie

Straßenquerschnitt, hier z.B. 2,5 m Dachprofil

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 25.4. bis 25.5.69.

Auslegung bekannt gemacht am..... bzw. in der Zeit vom bis durch

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom mit Erlaß von ... Nr.....

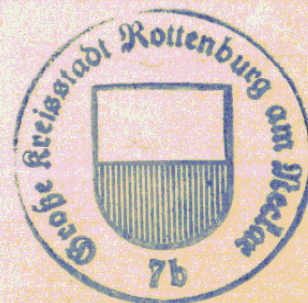
Wortlaut, Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am bzw. in der Zeit von bis durch

Ausgelegt gem. § 12 BBauG vom bis

In Kraft getreten am

....., den

.....
(Unte



genehmigt 2.7.71

siehe Rückseite

Gefertigt:
Tübingen, den 1.02.71
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Heinz Helle
öffentl. best. und vereidigter Ing.



Re.

G.R. 19.10.2004

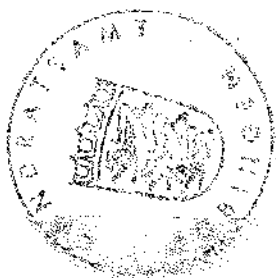
G.R. 22.02.2005

Bebauungsplan

„Stiegeläcker“

Kreis Tübingen

Gemeinde Kiebingen



Genehmigt

Tübingen, den

8. JULI 1971

Landr. St. 1

Bebauungsplan

Rottenburg am Neckar

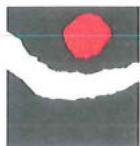
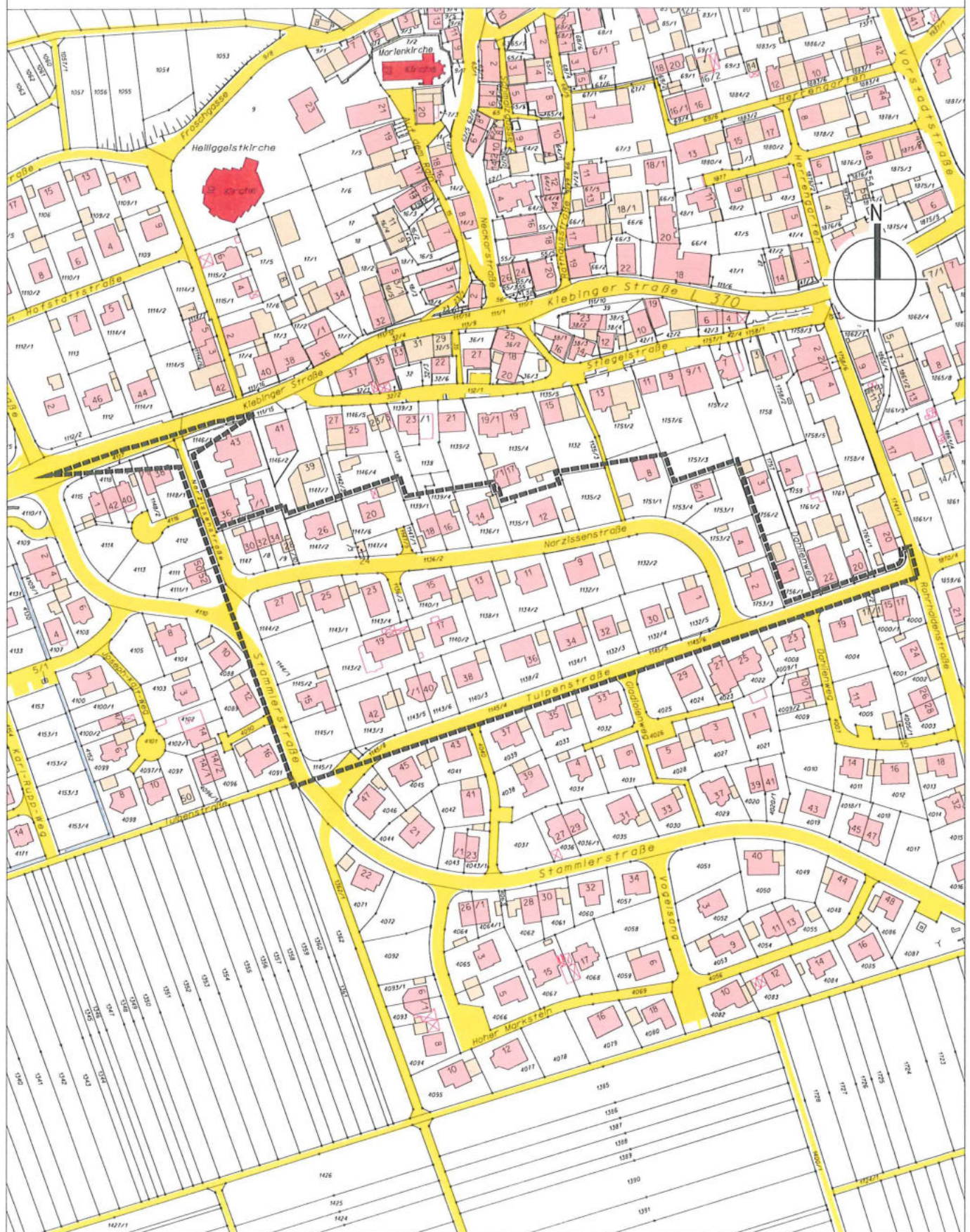
" Stiegeläcker " - 1. Änderung

- Kiebingen

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Stiegeläcker

21



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Stiegeläcker“ wurde in den siebziger Jahren aufgestellt, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Kiebingen zu decken. Das Plangebiet befindet sich im Süden Kiebingens und wird im Norden und Osten vom Bebauungsplangebiet „Stiegelstraße“, im Süden vom Bebauungsplangebiet „Hoher Markstein“ und der Tulpenstraße begrenzt. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis zum Bebauungsplangebiet „Hoher Markstein“ und „Fünfzehn Morgen“ und der Stammlerstraße bzw. Narzissenstraße.

Mit Ausnahme von fünf zum Teil sehr großen Bauplätzen ist das Gebiet mittlerweile vollständig bebaut. Die bestehende Bebauung weist eine homogene Struktur mit freistehenden Einzelhäusern, zwei Doppelhäusern und einer Reihenhausbauung, bestehend aus drei Gebäuden, auf. Die Gebietscharakteristik entspricht einem Ein- bzw. Zweifamilienwohnhausgebiet.

Aktueller Anlass zur vorliegenden Änderung ist gegeben, da im Jahre 2001 ein Kenntnissgabeverfahren zur Errichtung eines Sechsfamilienhauses bei der Baurechtsbehörde einging. Bis dato wurden im Plangebiet trotz Nichtbeschränkung der Wohneinheiten keine Mehrfamilienhäuser realisiert.

In seiner Sitzung am 22.08.2001 beriet der Ortschaftsrat Kiebingen über dieses Bauvorhaben und fasste den Empfehlungsbeschluss, das Bauvorhaben bzw. die zur Umsetzung des Bauvorhabens erforderlichen Befreiungen abzulehnen. Dieser Empfehlung folgte das zuständige Entscheidungsorgan und versagte das planungsrechtliche Einvernehmen.

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu sichern ist die Änderung des Bebauungsplanes geboten.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 06.11.2001 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Stiegeläcker“ und gemäß § 74 LBO die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften sowie den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 28.10.2003 vom Gemeinderat beschlossen und läuft am 15.11.2004 ab.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplans und bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ist das Plangebiet als bestehende „Wohnbaufläche“ dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB¹ ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Stiegeläcker“ gelten die übrigen unveränderten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der am 08.07.1971 unter Aktenzeichen II-V-2/t-612.2 vom Landratsamt Tübingen genehmigt wurde, weiter.

¹ Das Änderungsverfahren wird gemäß § 244 Abs. 2 BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach den Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) vom 27.07.2001 nicht erforderlich, da ein bestehender Bebauungsplan geändert wird und keine Neuplanung im Außenbereich erfolgt.

3. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Stiegeläcker“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, eine den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen.

Wesentlich ist hierbei die Förderung des Baus von Familienheimen bzw. familiengerechten Wohnungen und damit die Sicherung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Eigenart des Gebietes.

Um den Bestand zu wahren und entsprechend weiterzuentwickeln sowie eine angemessene Nachverdichtung in einem ländlich geprägten Wohngebiet zu erreichen, werden folgende Änderungen erforderlich:

- Änderung der Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen anstatt der Festsetzung von Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl).
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (bislang nicht geregelt).
- Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung der Sockelhöhen (auf Grund der Neufestlegung der Höhenbezugspunkte für die maximalen Trauf- und Firsthöhen).
- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift über die Dachform und Dachneigung (bislang nicht geregelt).

Darüber hinaus bleibt das Wohngebiet in seiner Konzeption zur Art der baulichen Nutzung, zur Erschließung sowie zu den Grün- und Freiräumen unverändert.

Um alle Grundstückseigentümer weitgehend gleich zu behandeln, finden die bei der Bestandsaufnahme des Gebietes festgestellten maximalen und minimalen Werte so wie die vorgefundenen Dachformen in den geänderten Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift überwiegend Berücksichtigung:

Merkmal	Bestand	Bebauungsplanänderung
Traufhöhe	2,35 m bis 6,30 m	TH _{max} 5,50 m
Firsthöhe	4,65 m bis 10,00 m	FH _{max} 10,00 m
Dachform	Walm-, Satteldach	Walm-, Satteldach, versetzt geneigte Dächer
Dachneigung	20° bis 48°	20° bis 48°
Wohneinheiten ²	21 EH je 1 WE	EH: 3 WE DH: 2 WE je DHH HG: 2 WE je Einheit
	3 EH je 2 WE	
	1 EH 3 WE	
	1 DH (2 DHH) je 1 WE	
	1 DH (2 DHH) je 2 WE	
	1 HG (3 Einheiten) je 1 WE	

² EH = Einzelhaus
DH = Doppelhaus
HG = Hausgruppe
WE = Wohneinheit
DHH = Doppelhaushälfte

4. Auswirkungen der Planung; Erläuterung zur Beachtung wesentlicher Belange

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die der Familien sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden berücksichtigt.

Des Weiteren wird mit der Planänderung den Belangen des Verkehrs Rechnung getragen. Die Beeinträchtigungen durch ein erhöhtes Aufkommen des fließenden und des ruhenden Verkehrs infolge einer Vielzahl von Kleinwohnungen werden durch die Beschränkung der Wohneinheiten verbunden mit den anderen geänderten Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift reduziert.

5. Maßnahmen zur Planverwirklichung und Kosten

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine Maßnahmen erforderlich. Sofern kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB nachgewiesen wird, entstehen durch die 1. Bebauungsplanänderung „Stiegeläcker“ keine Kosten. Die Bebauungsplanänderung wird vom Stadtplanungsamt selbst erarbeitet, so dass hier keine Kosten (außer Personalkosten) entstehen.

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 17.01.2005



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Gabriele Groß
Stadtplanungsamt