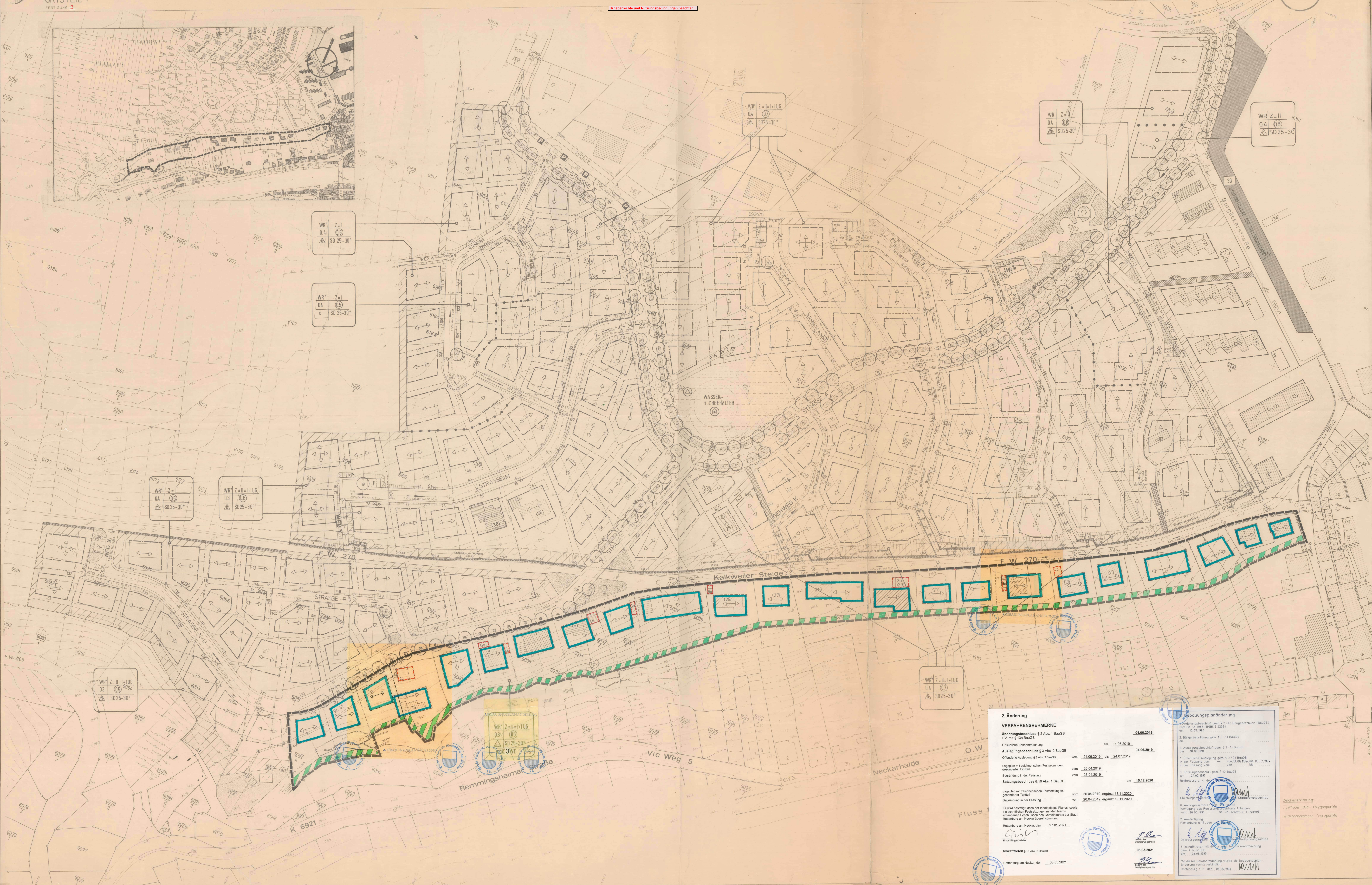


Unberechtigende Nutzungsbedingungen beachten!



2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

	04.06.2019
Anforderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	
1. V. mit § 13a BauGB	
Örtliche Bekanntmachung	am 14.06.2019
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am 14.06.2019
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, geordneter Textteil	am 24.06.2019 bis 24.07.2019
Begründung in der Fassung	am 24.06.2019
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 15.12.2020
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, geordneter Textteil	am 26.04.2019, ergänzt 18.11.2020
Begründung in der Fassung	am 26.04.2019, ergänzt 18.11.2020

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde der Stadt Rottenburg am Neckar überstimmten.

Rottenburg am Neckar, den 27.01.2021

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 05.03.2021

Bebauungsplanänderung

Anforderungsbeschluss gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 04.07.1986 (BGBl. I 225)

am 14.06.2019

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

am 14.06.2019

3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB

am 14.06.2019

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

in der Fassung vom 14.06.1994 bis 08.07.1994

in der Fassung vom 14.06.1994 bis 08.07.1994

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

am 15.12.2020

Rottenburg a. N. den 15.12.2020

6. Anzeigungsverfahren gem. § 13a BauGB

am 14.06.2019

7. Ausfertigung

Rottenburg a. N. den 27.01.2021

8. Übertragung des Bebauungsplanes

am 05.03.2021

9. Inkrafttreten mit § 13 BauGB

am 05.03.2021

Mit dieser Bekanntmachung wird die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N. den 05.03.2021

Planzeichen	Zeichenerklärung	Rechtsbezug
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Bauweise	Dachneigung	
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WR°	Reines Wohngebiet Nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.	§ 3(4) BauNVO
SO	Sondergebiet Sicherheitszone der Vollzugsanstalt	§ 11 BauNVO
Z = I	1 Vollgeschosß Untergeschosse nach § 2(8)2 LBO	
Z = II	2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	§ 17(4) BauNVO
Z = II+IUG	1 Vollgeschosß talseitig ein als Vollgeschosß zu zählendes Untergeschosß.	
0.3	Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschriften im Plan, jedoch höchst.entsprech. der im Beh.-Plan ausgewiesenen überbaubaren Fläche in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl.	§ 19 BauNVO
0.6	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO
0	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.	§ 22(2) BauNVO
0	offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	
0	offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9(1)2 BBauG
	überbaubare Grundstücksfläche	
	Baugrenze	
	Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstrichtung zwingend	§ 9(1)2 BBauG
	Flächen für Garagen (Ga)	§ 9(1)4 BBauG
	Zu- und Ausfahrtsverbot	
	Verkehrsflächen und ihre Höhenlage Visierbruch (VB), Halbmesserkuppe (Hw), Halbmesserkuppe (Hk), Tangentiallänge (T), Bogenstich (y)	§ 9(1)11 BBauG
	Bushaltestelle	
	öffentlicher Parkplatz	
	befahrbarer Wohnweg	
	Gehweg	
	Verkehrsgrün mit Straßenbaum als Bestandteil der Verkehrsanlagen	
	Fahrbahn	
	Schranmbord	
	Sichtflächen max. Pflanzhöhe 0,80 m mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen.	§ 9(1)11 BBauG
	Trafostation) Versorgungsflächen	§ 9(1)12 BBauG
	Wasserreservoir)	
	Parkanlage) öffentliche Grünflächen	§ 9(1)15 BBauG
	Kinderspielfeld)	
	Leitungsrecht	§ 9(1)21 BBauG
	hochstämmiger Baum auf öffentlicher Fläche) Pflanzgebote	§ 9(1)25 BBauG
	Flächenpflanzgebot)	
	Böschungen) zum Anschluß der Baugrund- stücke an die öffentlichen Verkehrsflächen notwendig	§ 9(1)26 BBauG
	Stützmauern)	
SD	Satteldächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen nach Planeinschrieb	§ 111 LBO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9(7) BBauG
	Grenze unterschiedlicher Nutzung	
	Bestehende Grundstücksgrenze	
	Geplante Grundstücksgrenze (nicht Bestandteil der planungs- rechtlichen Festsetzungen)	
WR*	Änderung aufgrund des Vergleiches des VGH Baden-Württemberg vom 03.02.1983 Az.: 8 S 2700/82 (§1)	

BEBAUUNGSPLAN

BURGÄCKER ÄUBLE II

SÜDLICH DER KALKWEILER STEIGE

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 29.03.1977/105.83 gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

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

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 105.83 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 86.83 bis 7.7.83 einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 27.9.83 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidenten Tübingen vom 4.5.1984 Nr. 13-42/412.1-1016/84 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 12.6.84 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 27.9.83

OBERBÜRGERMEISTER

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

Textteil:		
1. Planungsrechtliche Festsetzungen		
1.1 Art der Nutzung Reines Wohngebiet In Teilen des Gebiets sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.	§ 9(1)1 BBauG und § 3(4) BauNVO	
1.2 Maß der Nutzung Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb.	§ 9(1)1 BBauG	
1.3 Bauweise offene Bauweise nur Einzelhäuser bzw. Hausgruppen nach Planeinschrieb zulässig.	§ 9(1)2 BBauG und § 22(1+2) BauNVO	
1.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig - in überbaubaren Grundstücksflächen - auf den dafür festgesetzten Flächen. - auf Grundstücken mit extrem steilen Gelände- verhältnissen sind unterirdische Garagen ausnahmsweise auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt.	§ 9(1)4 BBauG	
1.5 Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Ver- kehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.	§ 9(1)4 BBauG	
1.6 Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan vorzunehmen. (Hauptfirstrichtung zwingend, bei alternativer Haupt- firstrichtung entweder oder		



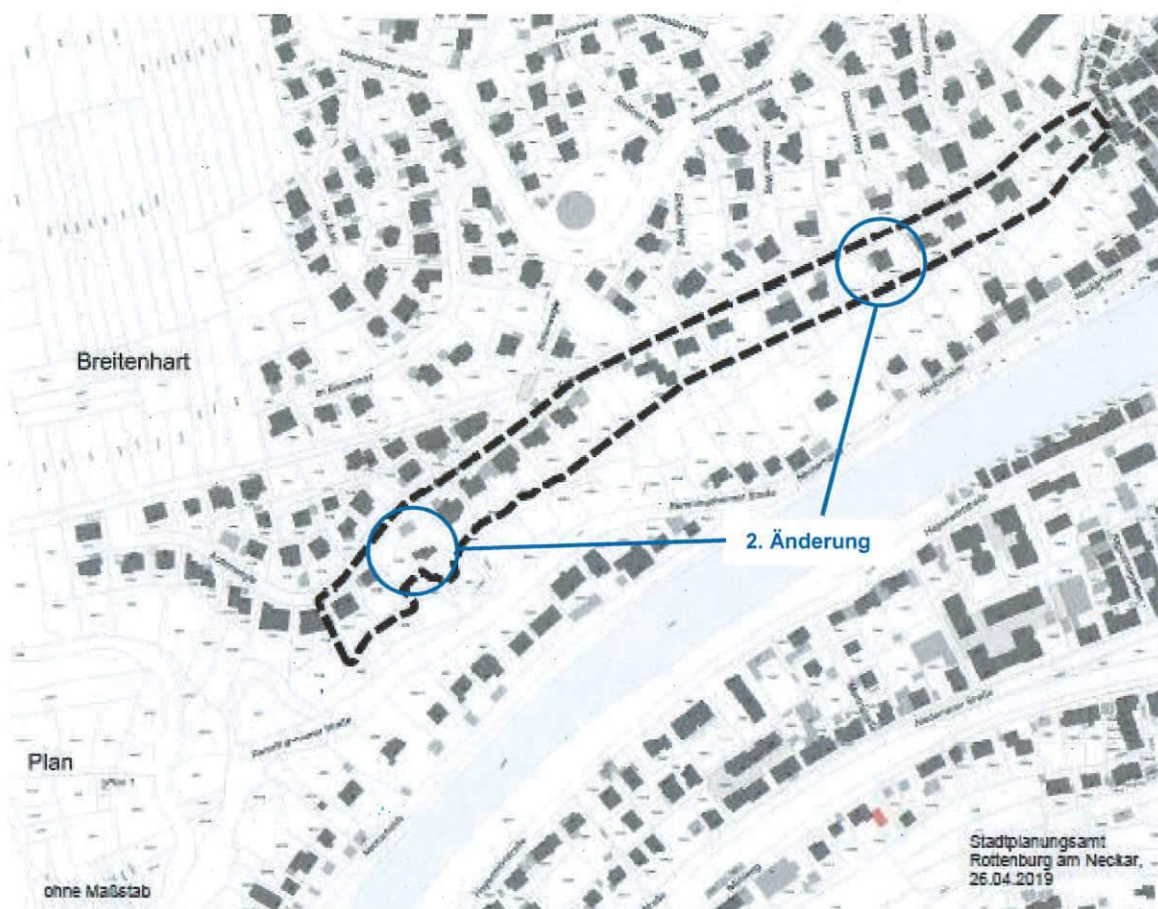
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ - 2. Änderung

Textteil vom 26.04.2019, ergänzt 18.11.2020

Bestand der Planung: Textteil



1. 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 27.04.2021


Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 05.03.2021




Leiterin des Stadtplanungsamtes


Leiterin des Stadtplanungsamtes

RECHTSGRUNDLAGEN

„Burgäcker - Äuble II - südlich der Kalkweiler Steige“ vom 12.06.1984
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2257, 3617).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763).

„Burgäcker - Äuble II - südlich der Kalkweiler Steige“ - 1. Änderung vom 30.01.1995

1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253).

„Burgäcker - Äuble II - südlich der Kalkweiler Steige“ - 2. Änderung vom 26.04.2019, ergänzt 18.11.2020

2. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ betrifft die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in den mit WR° (Reines Wohngebiet) bezeichneten Planbereichen.

2. Änderung

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“, rechtsverbindlich seit 12.06.1984, zuletzt geändert mit 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 08.06.1995 unverändert weiter.

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Reines Wohngebiet

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

§ 9(1)1 BBauG und
§ 3(4) BauNVO

1.1 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

2. Änderung

Im WR° sind pro Gebäude maximal 3 WE zulässig.

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb.

§ 9(1)1 BBauG

1.3 Bauweise

offene Bauweise

nur Einzelhäuser bzw. Hausgruppen
nach Planeinschrieb zulässig.

§ 9(1)2 BBauG und
§ 22(1+2) BauNVO

1.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur Zulässig

§ 9 (1) 4 BBauG

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

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

§ 9 (1) 4 BBauG

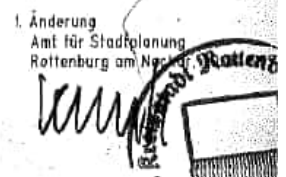
1.6 Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan vorzunehmen. (Hauptfirstrichtung zwingend, bei alternativer Haupt- firstrichtung entweder oder

1.7 1. Nebenanlagen sind zulässig

2. Nebenanlagen als Gebäude (Nebengebäude) sind je Baugrundstück
bis zu 20 cbm umbauten Raum zulässig.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung dürfen nur in zulässigen
Gebäuden untergebracht werden.

1. Änderung





Flanzgebot

Die im Plan gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

Obstbäume	)	einzeln oder in Gruppen
Zierkirschen	)	mind. 150 cm hoch
Zieräpfel	)	

Haselnuß	)	
Kornelkirsche	)	in Gruppen
Flieder	)	mind. 100 cm hoch
Wildrosen	)	
Schneeball	)	
Liguster	)	
Wein	)	

Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

§ 9(1) 23. B



- 1.7 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen sind entsprechend Plan-eintrag festgesetzt.

§ 9(1) 26 BBauG

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

§ 111(1) 1 LBO

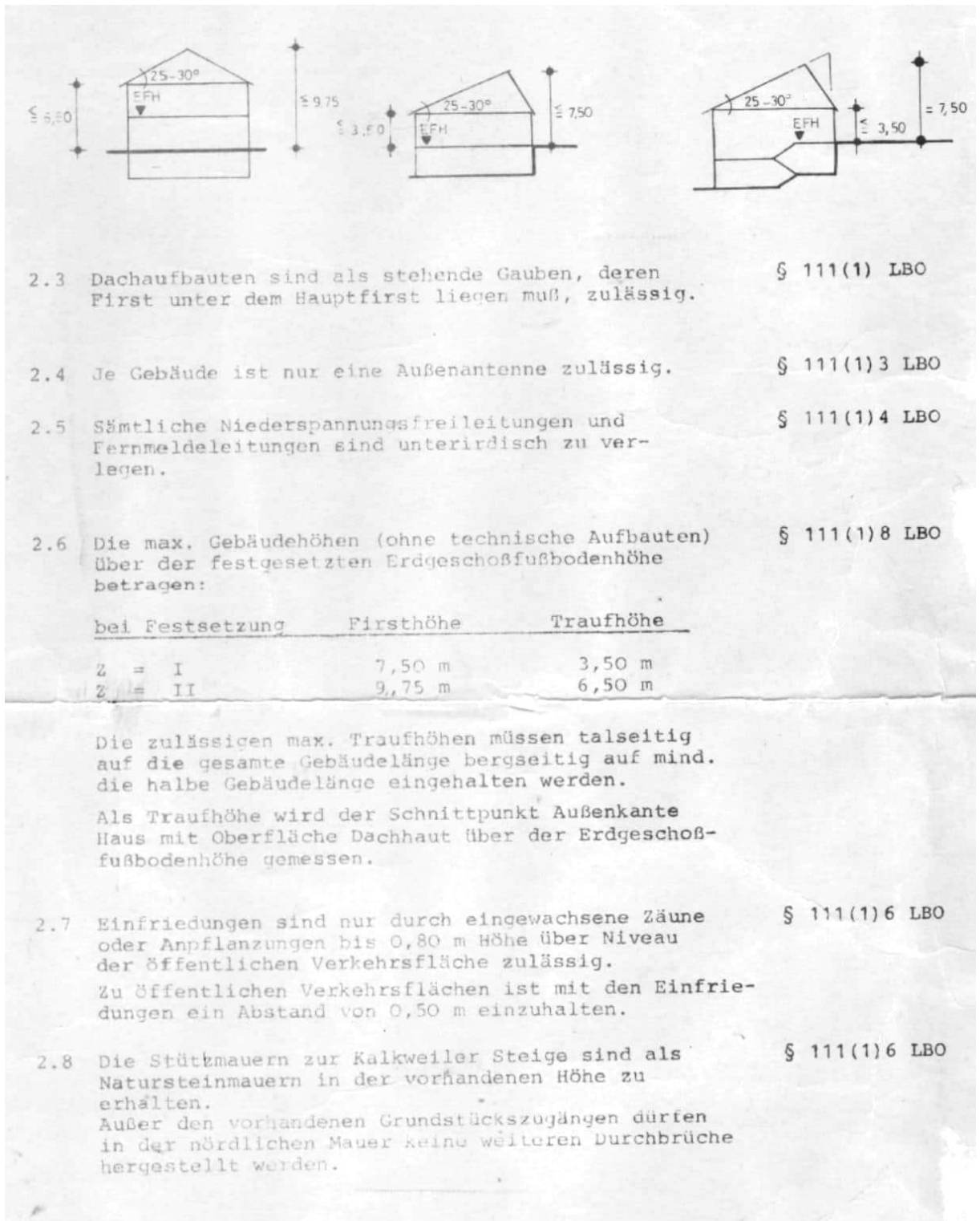
- 2.2 Flachdächer mit unterirdischen Garagen sind erdüberdeckt und begrünt oder als begehbare Terrassen auszuführen.

§ 111(1) 1 LBO

Satteldach
II Vollgeschosse

Einhüftige
Pultdächer
II = I + IUG

Satteldach in Teil-
bereichen zur Belichtung
herausgezogen
II = I + IUG



3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2. Änderung

3.1 Bodenschutz

2. Änderung

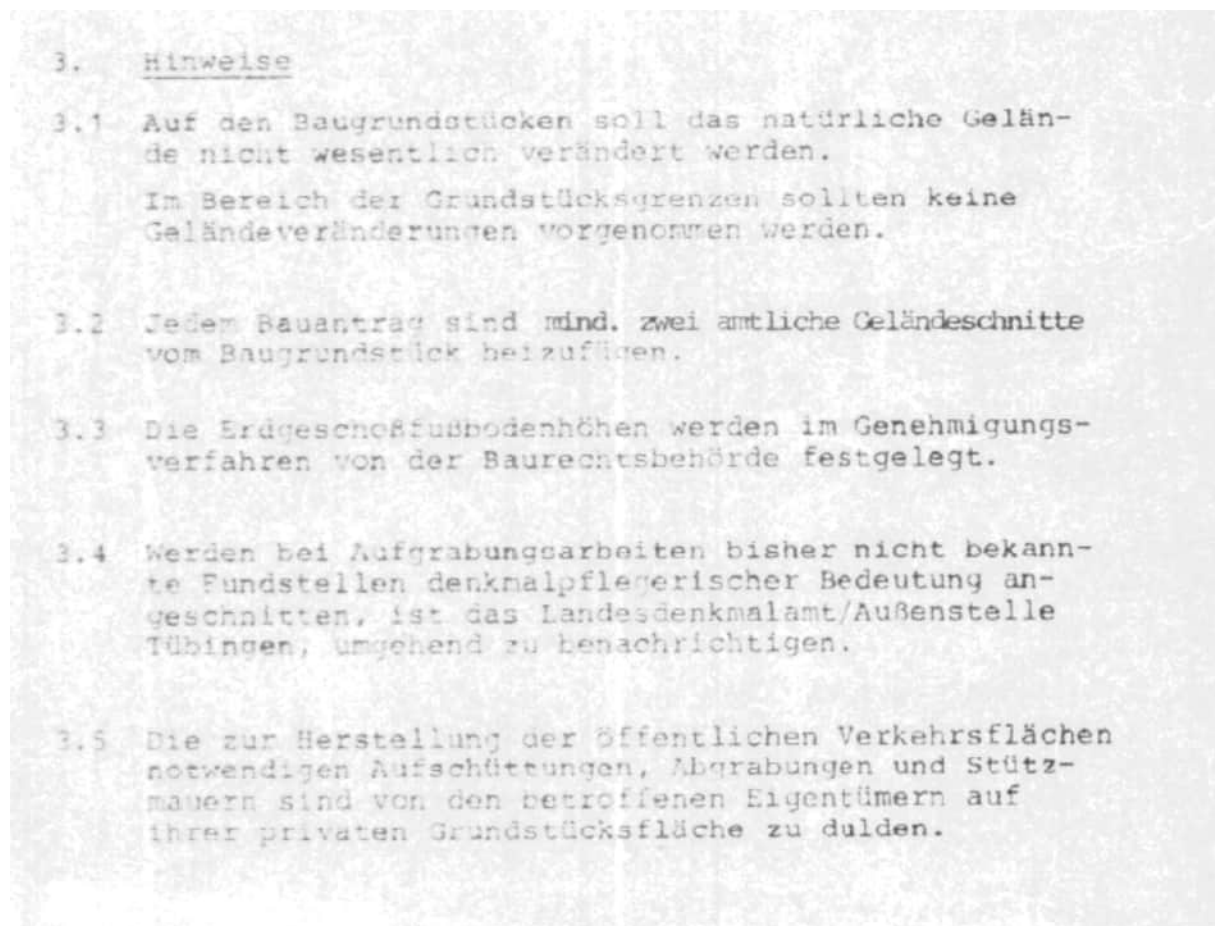
Für das Flurstück 12135 liegt ein Gutachten vom Juni 2020 vor. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind zu beachten und durch ein zusätzliches projektspezifisches Baugrundgutachten zum Zeitpunkt des Baugesuchs für das neue Baufenster auf Flurstück 12135 zu vervollständigen.
(Vgl. auch Standsicherheitsnachweis nach §9 Abs. 2 LBOVVO)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ gelten unverändert weiter.

2. Änderung

III. HINWEISE



1. Artenschutz

2. Änderung

Habitatverluste sind ggf. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen und der Erfolg ist durch ein qualifiziertes Monitoring zu überwachen.

Durch rechtzeitige Vergrämuungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass ein unvermeidbares Töten europarechtlich geschützter Arten im Zuge der Erschließung und Bebauung die Signifikanzschwelle des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG nicht überschreitet.

Gehölzrodungen sind im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen. Gleiches gilt für den Abriss von Gebäuden, die Nistplätze aufweisen.

2. Baugrunduntersuchungen

2. Änderung

Für das Flst. Nr. 12135 im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Baugrundgutachten vor. Das Gutachten mit der Projektnr. PRO-3558/20 (Baugrunderkundung) der Firma TerraConcept Consult GmbH, Pfullingen vom Juni 2020 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

Anlage: Verfahrensvermerke

Anlage

BEBAUUNGSPLAN BURGÄCKER ÄUBLE II SÜDLICH DER KALKWEILER STEIGE	
Für diesen Bebauungsplan gilt die Bauordnungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)	
VERFAHRENSVERMERKE	4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 8.6.83 bis 7.7.83 inschließlich öffentlich ausgelegen
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 29.07.1977/10.5.83 gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257/3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am öffentlich bekannt gemacht	5. SATZUNGSBESCHLUSS
2. BÜRGERBETEILIGUNG	Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 27.9.83 als Satzung beschlossen
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 5 Abs. 1 BBauG erfolgte am 27.10.1976 u. 14.02.1977	6. GENEHMIGUNG
3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS	Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlass des Regierungspräsidenten Tübingen vom 4.5.1984 Nr. 13-42/412 1-1016/84 genehmigt
Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 10.5.83 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen	7. INKRAFTTRETEN
	Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 12.6.84 öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechts verbindlich
ROTTENBURG AM NECKAR, den 27.9.83	
 OBERBÜRGERMEISTER	 LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 10.05.1994

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

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB
am 10.05.1994

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom — von 09.06.1994 bis 08.07.1994
in der Fassung vom — von — bis —

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB
am 07.02.1995

Rottenburg a. N., den


Oberbürgermeister




Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 7 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 30.05.1995 Nr. 22-32/2511 2-1-1019/95

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den


Oberbürgermeister




Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 08.06.1995

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 08.06.1995



2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

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

04.06.2019

Ortsübliche Bekanntmachung

am 14.06.2019

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

04.06.2019

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 24.06.2019 bis 24.07.2019

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil

vom 26.04.2019

Begründung in der Fassung

vom 26.04.2019

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

am 15.12.2020

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil

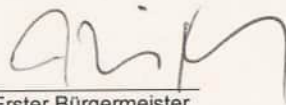
vom 26.04.2019, ergänzt 18.11.2020

Begründung in der Fassung

vom 26.04.2019, ergänzt 18.11.2020

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie
die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt
Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 27.01.2021



Erster Bürgermeister



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

05.03.2021

Rottenburg am Neckar, den 05.03.2021



Leiterin des
Stadtplanungsamtes



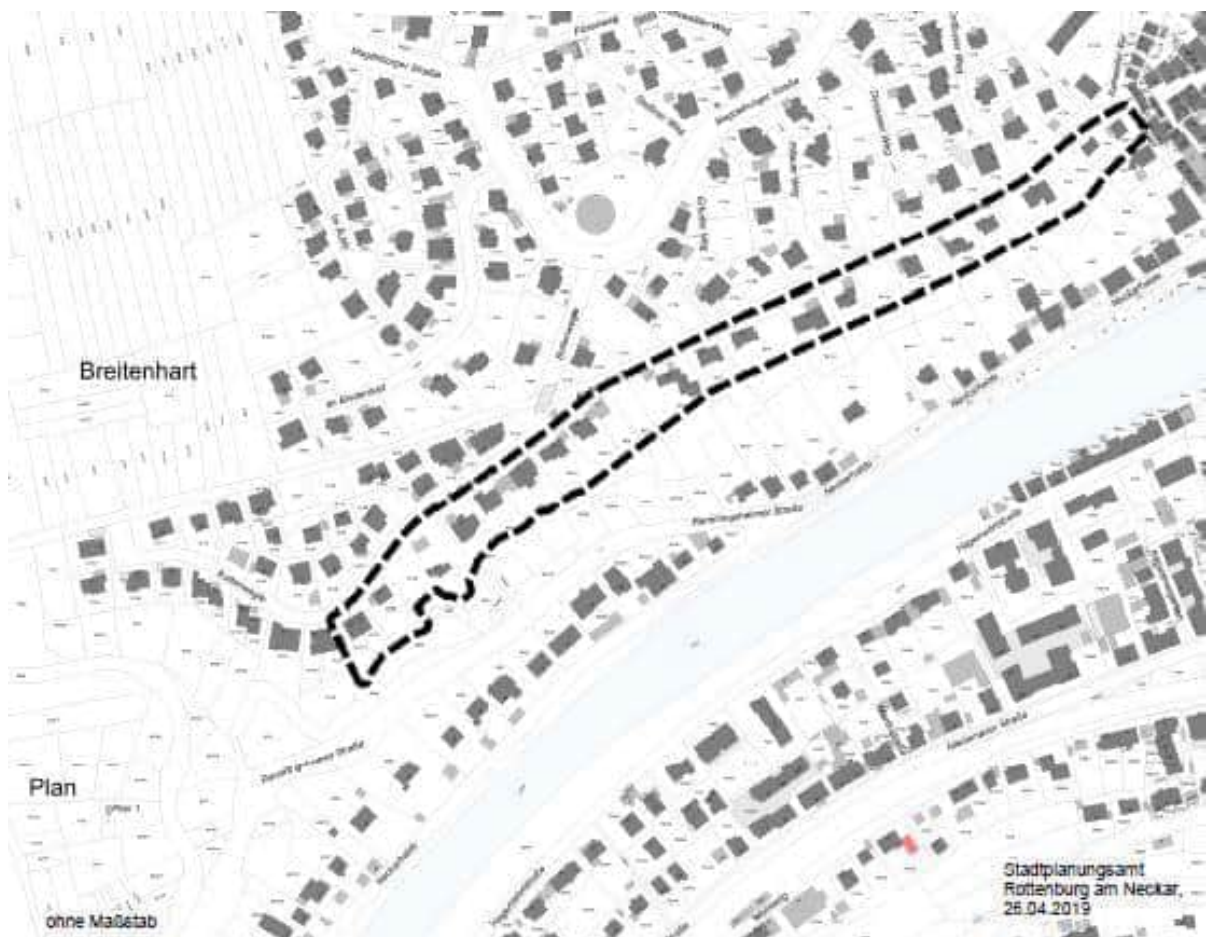


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ – 2. Änderung

Begründung vom 26.04.2019,
ergänzt 18.11.2020



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planänderung

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

2.2 Flächennutzungsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“

5.2 Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Textliche Festsetzungen

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

6.5 Zahl der Wohneinheiten

7. Örtliche Bauvorschriften

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

9. Planungskosten

Anlagen

**Anlage 1: Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“
mit Markierung der Änderungen**

Anlage 2: Deckblatt vom 26.04.2019

Anlage 3: Deckblatt vom 09.09.2019

1. Erfordernis der Planänderung

Das Gebiet „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ bildet ein seit den 1980er Jahren aufgesiedeltes Wohngebiet am westlichen Rand der Kernstadt von Rottenburg am Neckar. Aufgrund vermehrter Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand, sowie der stadtplanerischen Absicht eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, soll die im Gebiet geltende Begrenzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zu 3 Wohneinheiten je Wohngebäude geändert werden. Zudem wird im Bereich der Parzelle Flst.Nr. 12135 die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, da diese ganz offensichtlich deutlich geringer bemessen ist als bei den anderen Grundstücken im Bebauungsplangebiet. Zusätzlich wird auf einer weiteren Parzelle (Flst Nr. 6010/5) das bestehende Baufenster im geringen Maß vergrößert um so die überbaubare Grundstücksfläche an die Gegebenheiten der anderen Grundstücke anzugleichen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 07.12.2018) ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Anpassung oder Änderung erforderlich.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Bebauungsplanänderungsverfahren umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ mit einer Größe von etwa 1,7 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- westlich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II“
- südlich durch das stark hängige Gelände zwischen der Kalkweiler Steige und der Remmingsheimer Straße
- östlich durch „Bogen“ und „Kalkweiler Tor“
- nördlich durch die Kalkweiler Steige

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende **Bebauungsplan** „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ (in Kraft getreten am 12.06.1984) muss überarbeitet werden um die gewünschte Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten realisieren zu können.

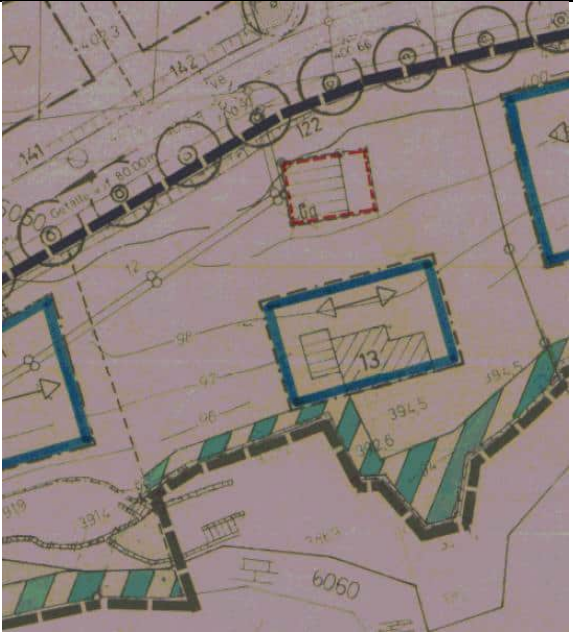
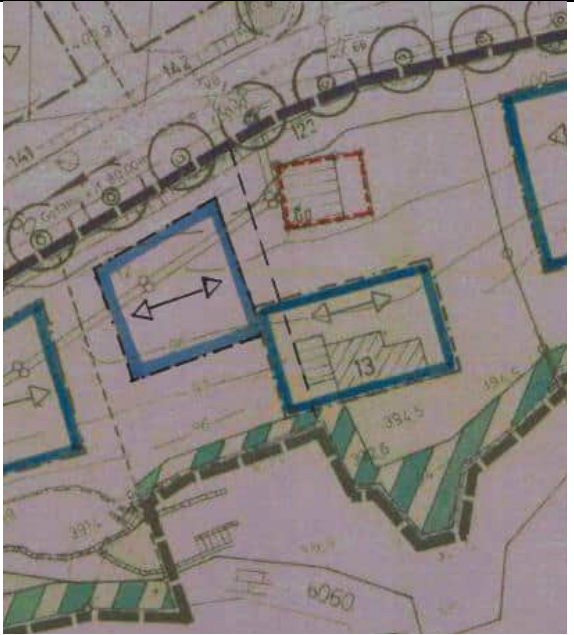
Die 1. Änderung für den Bebauungsplan (in Kraft getreten am 08.06.1995) bezog sich auf die Zulassung von Nebenanlagen.

Um die gewünschte gebietsverträgliche Nachverdichtung im Gebiet zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

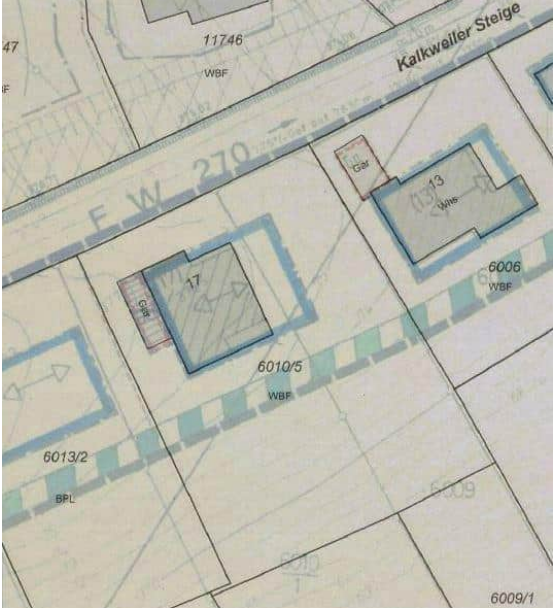
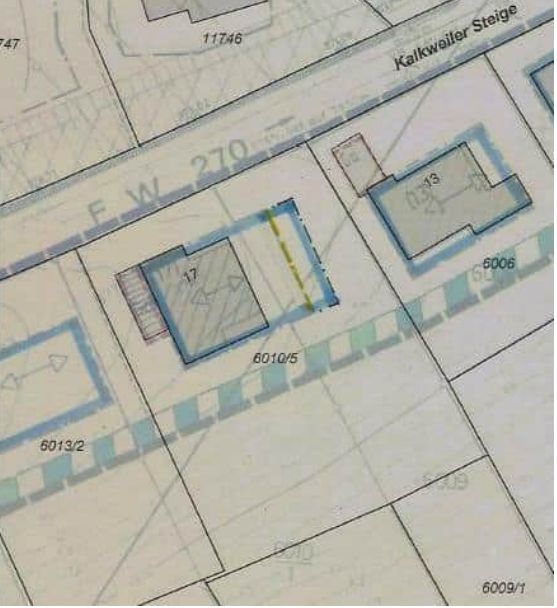
5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplan Burgäcker-Äuble II – südliche Kalkweiler Steige

Südlich der Erschließungsstraßen „Kalkweiler Steige“ und „Buttenwegle“ sind großzügige, die Straßen begleitende, überbaubare Grundstücksflächen (sog. Baufenster) ausgewiesen. Lediglich im Bereich der Parzelle Flst.Nr. 12135 wird diese regelmäßige Anordnung unterbrochen und die überbaubare Fläche eng um das vorhandene Bestandsgebäude festgesetzt. Die Bebauung und Entwicklung dieser Parzelle bleibt daher weit hinter den Möglichkeiten der anderen Parzellen im Gebiet zurück. Daher soll unter Beibehaltung des vorliegenden Entwurfsprinzips eine zusätzliche Baumöglichkeit in diesem Bereich geschaffen werden.

Stand 12.06.1984/08.06.1995	Stand 26.04.2019
	 Die überbaubare Fläche wird um 215 m² vergrößert.

Für alle Flurstücke im Geltungsbereich gilt die GRZ von 0,3. Diese Grundstücksausnutzung wird auch durch die festgesetzten Baufenster ermöglicht. Nur auf dem Flst Nr. 6010/5 im östlichen Teil der Kalkweiler Steige ermöglicht das bestehende Baufenster lediglich eine GRZ von maximal 0,26. Um diese Ungleichbehandlung auszugleichen wird das Baufenster um 3 m nach Osten verbreitert. So entsteht die Möglichkeit ein Wohngebäude auf einer Fläche von 9 m mal 13 m zu errichten, das an das bestehende Wohnhaus angebaut ist. Die GRZ wird so auf 0,3 angeglichen. Gleichzeitig bleibt die Intention des ursprünglichen Bebauungsplans erhalten (großzügige Grenzabstände zur Wahrung von Blickachsen ins Neckartal).

Stand 12.06.1984/08.06.1995	Stand 20.11.2020
	
	Die überbaubare Fläche wird um 39 m² vergrößert.

Die **zusätzliche Versiegelung** mit insgesamt **215 m² und 39 m²** liegt weit unter dem Schwellenwert des §13a BauGB mit 20.000 m² versiegelter Fläche.

5.2 Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

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).
- Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für das 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.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) wird beibehalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, festgelegt durch die GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen werden beibehalten. Die **überbaubare Fläche** wird auf einer kleinen Fläche im Geltungsbereich um rd. 215 m² und 39 m² **erweitert**.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zu Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen des Bebauungsplanes „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ bestehen.

6.5 Zahl der Wohneinheiten

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten wird gestrichen.

Neue Festsetzung: Es sind 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gilt unverändert weiter.

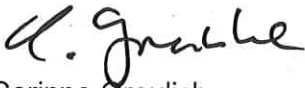
8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Da die Besitzverhältnisse der Flächen durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

9. Planungskosten

Die Bebauungsplanänderung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 4.200 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer). Es sind keine Folgekosten zu erwarten.

Rottenburg am Neckar, den 18.11.2020



Corinna Greulich
Stadtplanungsamt





Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1 - Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ mit Markierung der Änderung



Anlage 2 - Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“
Deckblatt vom 26.04.2019



Anlage 3 – Bebauungsplan „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ Deckblatt vom 09.09.2019

