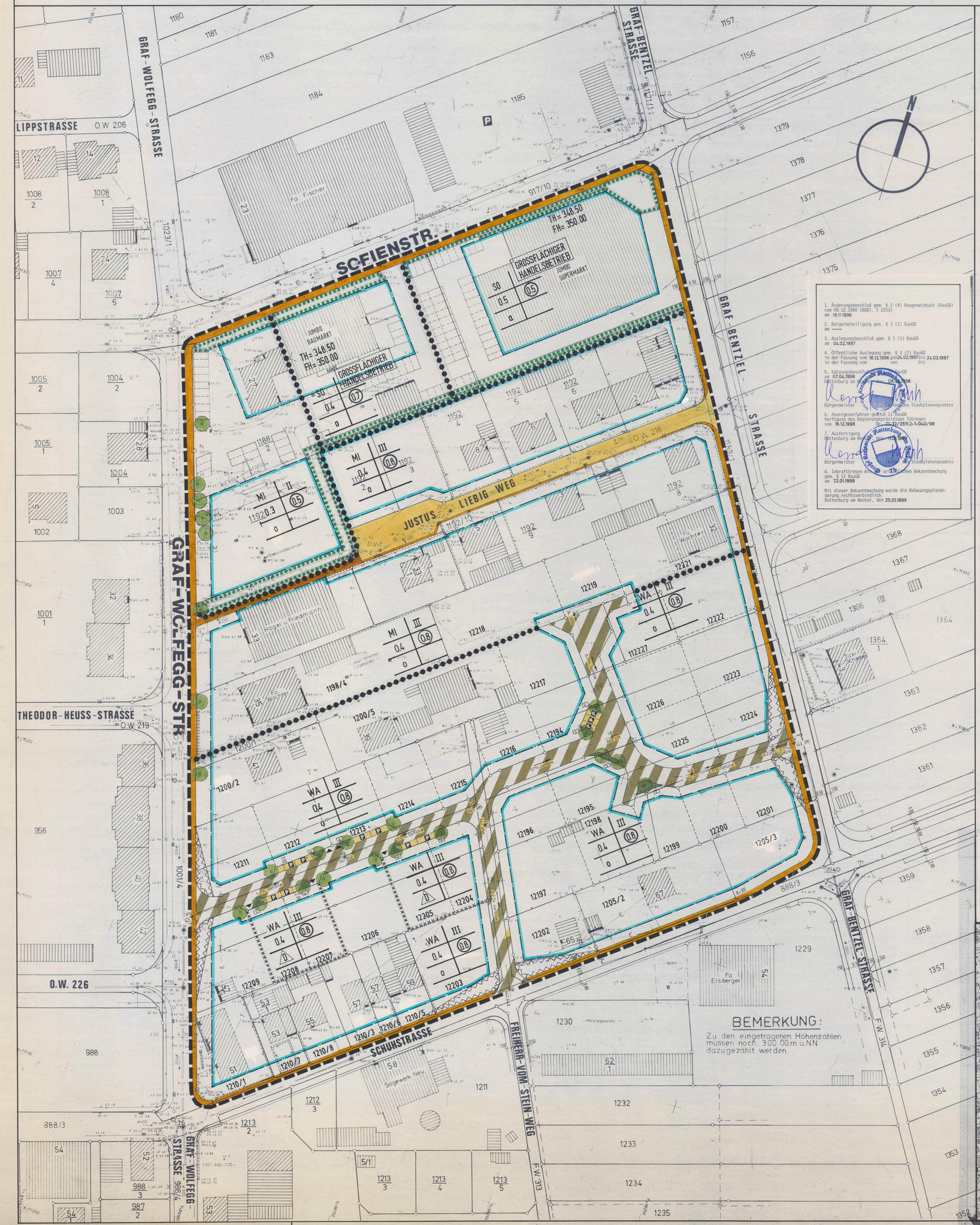
KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

FERTIGUNG

# BEBAUUNGSPLAN „DÖRNLE NEUFASSUNG"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M. 1:500




## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI — MISCHGEBIET
- SO — SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "GROSSFLÄCHIGER HANDELSBETRIEB"

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- (0.8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- TH + FH — TRAUF- UND FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE

### BAUWEISE, BAUGRENZE

- o — OFFENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- D — OFFENE BAUWEISE ES SIND NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN

- GEHWEG / FAHRBAHN / SCHRAMMBORD
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P P P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- EIN.- UND AUSFAHRT

### GRÜNFLÄCHE

- V — VERKEHRSGRÜN

### PFLANZGEBOTE

- FLÄCHENPFLANZGEBOT
- BAUMPFLANZGEBOT

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- SICHTFELD

| BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
|---|---|
| GRZ | GFZ |
| BAUWEISE | |

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

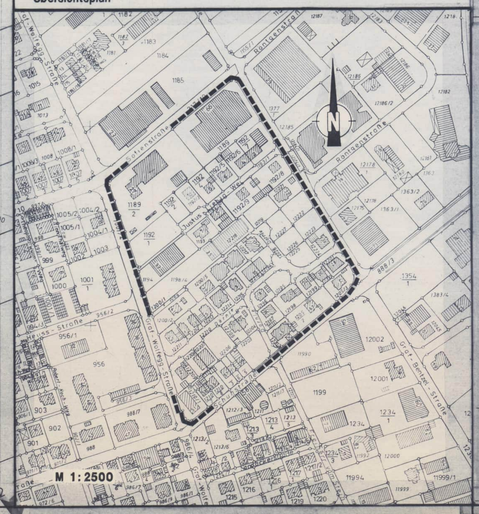
1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253) am 19.11.1996
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am ——
3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB am 04.02.1997
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 18.12.1996 von 24.02.1997 bis 24.03.1997 in der Fassung vom —— von —— bis ——
5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 07.04.1998 Rottenburg am Neckar, 08.04.1998 Bürgermeister ... Leiter des Stadtplanungsamtes
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.12.1998 Az.: 32/2511.2-1-040/98
7. Ausfertigung Rottenburg am Neckar, 11.1.1999 Bürgermeister ... Leiter des Stadtplanungsamtes
8. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB am 22.01.1999

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 25.01.1999

RECHTSGRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Übersichtsplan




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft (siehe auch Punkt III. 2).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976, zuletzt geändert am 24.06.1985 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 5 - Tankstellen - sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO),

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Kuchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 genannte Ausnahme ist unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

SO = Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „großflächiger Handelsbetrieb".

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise.

D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.

a = abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit einer Länge über 50 Meter zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit Laubbäumen zu bepflanzen.
Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächenpflanzgeboten sind mengenmäßig zu bepflanzender Fläche Bäume oder Sträucher zu pflanzen.

Pro 30 m² Pflanzung ist mindestens ein Baum zu setzen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), § 9 Abs. 4 BBauG.

Gebäudehöhen

Für die Bebauung innerhalb des Sondergebietes wird die Höchstgrenze der Gebäudehöhen durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) bezogen auf Normalnull -NN- (Meeresspiegel) festgesetzt.

Die Traufe wird am Schnittpunkt der Außenkante Gebäude mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf 2/3 der Traufläge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

III. Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Bebauungspläne „Dörnle Nord und Süd"

Der Bebauungsplan „Dörnle Nord und Süd" genehmigt am 30.08.1965 durch das Regierungspräsidium Tübingen, rechtsverbindlich seit dem 25.09.1965, wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Dörnle Neufassung" aufgehoben.

3. Denkmalschutz

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

## BEBAUUNGSPLAN „DÖRNLE NEUFASSUNG"

### VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12.04.1983 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 26.05.1983

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 27.05.1986 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 26.07.1986 bis 29.08.1986 einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 07.10.1986 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.02.1987 Nr. 13-42 (22neu) /412.1-1117/86 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 27.02.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 07.10.1986

OBERBÜRGERMEISTER ... LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MI — MISCHGEBIET

SO — SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "GROSSFLÄCHIGER HANDELSBETRIEB"

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(0.8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

TH + FH — TRAUF- UND FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE

## BAUWEISE, BAUGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE

a — ABWEICHENDE BAUWEISE

D — OFFENE BAUWEISE ES SIND NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

## VERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEG
FAHRBAHN
SCHRAMMBORD

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P P P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

EIN.- UND AUSFAHRT

## GRÜNFLÄCHE

V — VERKEHRSGRÜN

## PFLANZGEBOTE

FLÄCHENPFLANZGEBOT

BAUMPFLANZGEBOT

## SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

SICHTFELD

| BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
|---|---|
| GRZ | (GFZ) |
| BAUWEISE | |

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

RECHTSGRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft (siehe auch Punkt III. 2).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976, zuletzt geändert am 24.06.1985 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977.

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 5 - Tankstellen - sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO),

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
- Möbel (incl. Kuchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektroinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 genannte Ausnahme ist unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

SO = Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „großflächiger Handelsbetrieb".

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

### 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise.

D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.

a = abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit einer Länge über 50 Meter zulässig.

### 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit Laubbäumen zu bepflanzen.
Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächenpflanzgeboten sind mengenmäßig zu bepflanzender Fläche Bäume oder Sträucher zu pflanzen.

Pro 30 m² Pflanzung ist mindestens ein Baum zu setzen.

### 5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), § 9 Abs. 4 BBauG.

### Gebäudehöhen

Für die Bebauung innerhalb des Sondergebietes wird die Höchstgrenze der Gebäudehöhen durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) bezogen auf Normalnull -NN- (Meeresspiegel) festgesetzt.

Die Traufe wird am Schnittpunkt der Außenkante Gebäude mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf 2/3 der Trauflänge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

## III. Hinweise

### 1. Erdgeschoßfußbodenhöhe

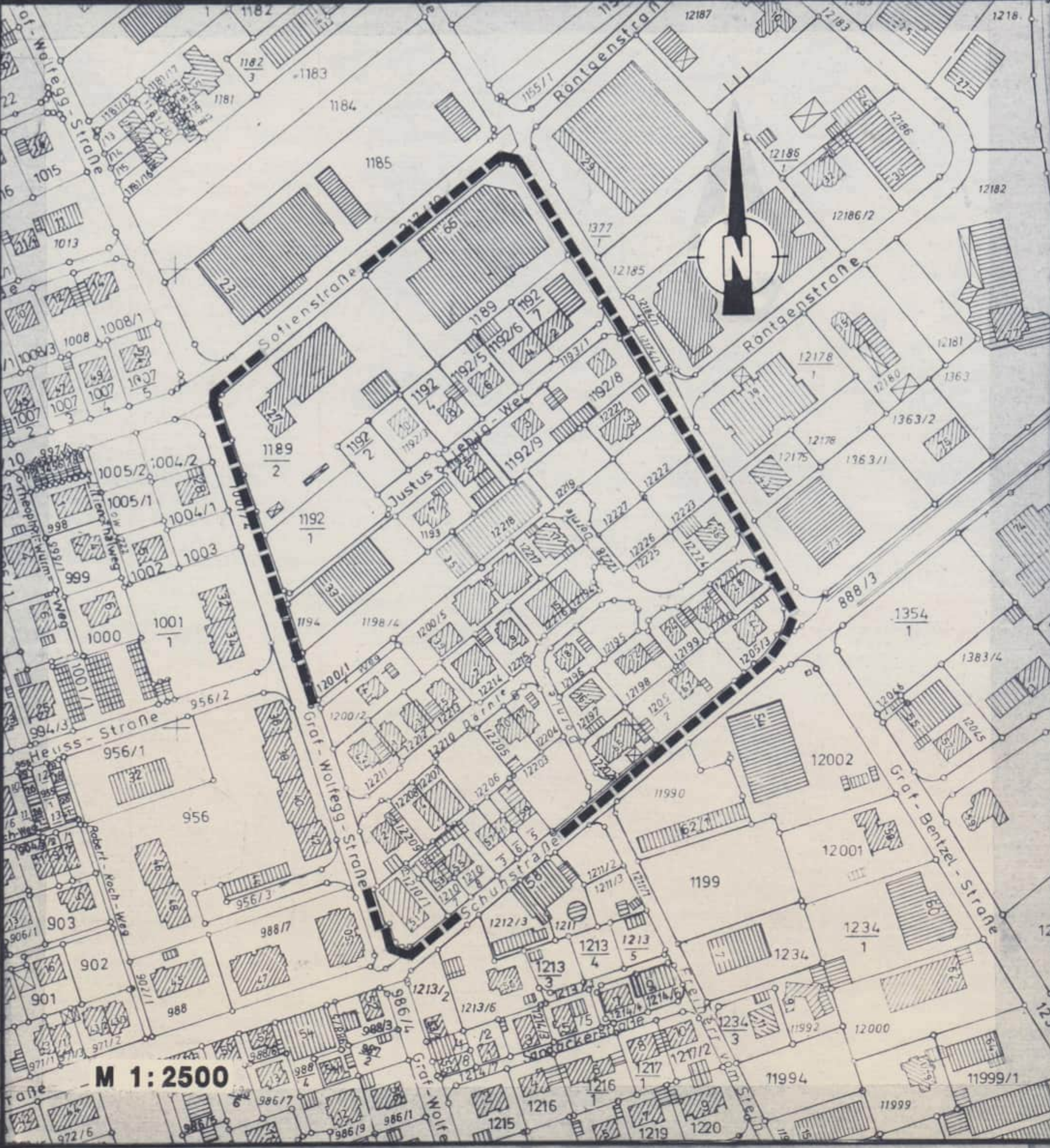
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

### 2. Bebauungspläne „Dörnle Nord und Süd"

Der Bebauungsplan „Dörnle Nord und Süd" genehmigt am 30.08.1965 durch das Regierungspräsidium Tübingen, rechtsverbindlich seit dem 25.09.1965, wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Dörnle Neufassung" aufgehoben.

### 3. Denkmalschutz

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



Röntgenstraße
Sofienstraße
Justus-Liebig-Weg
Graf-Wolfegg-Straße
Heuss-Straße
Schuhstraße
Graf-Bentzel-Straße
Robert-Koch-Weg
N
M 1:2500

# BEBAUUNGSPLAN „DÖRNLE NEUFASSUNG"

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
12.04.1983
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
24.05.1983
öffentlich bekannt gemacht.

### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am
26.05.1983

### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
27.05.1986
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG
vom 28.07.1986
bis 29.08.1986
einschließlich öffentlich ausgelegen.

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am
07.10.1986
als Satzung beschlossen.

### 6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom
10.02.1987
Nr. 13-42(22neu)/412.1-1117/86
genehmigt.

### 7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am
27.02.1987
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

---

ROTTENBURG AM NECKAR, den 07.10.1986

OBERBÜRGERMEISTER

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 19.11.1996

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

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am 04.02.1997

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom 18.12.1996 von 24.02.1997 bis 24.03.1997
in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 07.04.1998
Rottenburg am Neckar, den 08.04.1998

Bürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 16.12.1998 Nr. 21-32/2511.2-1-040/98

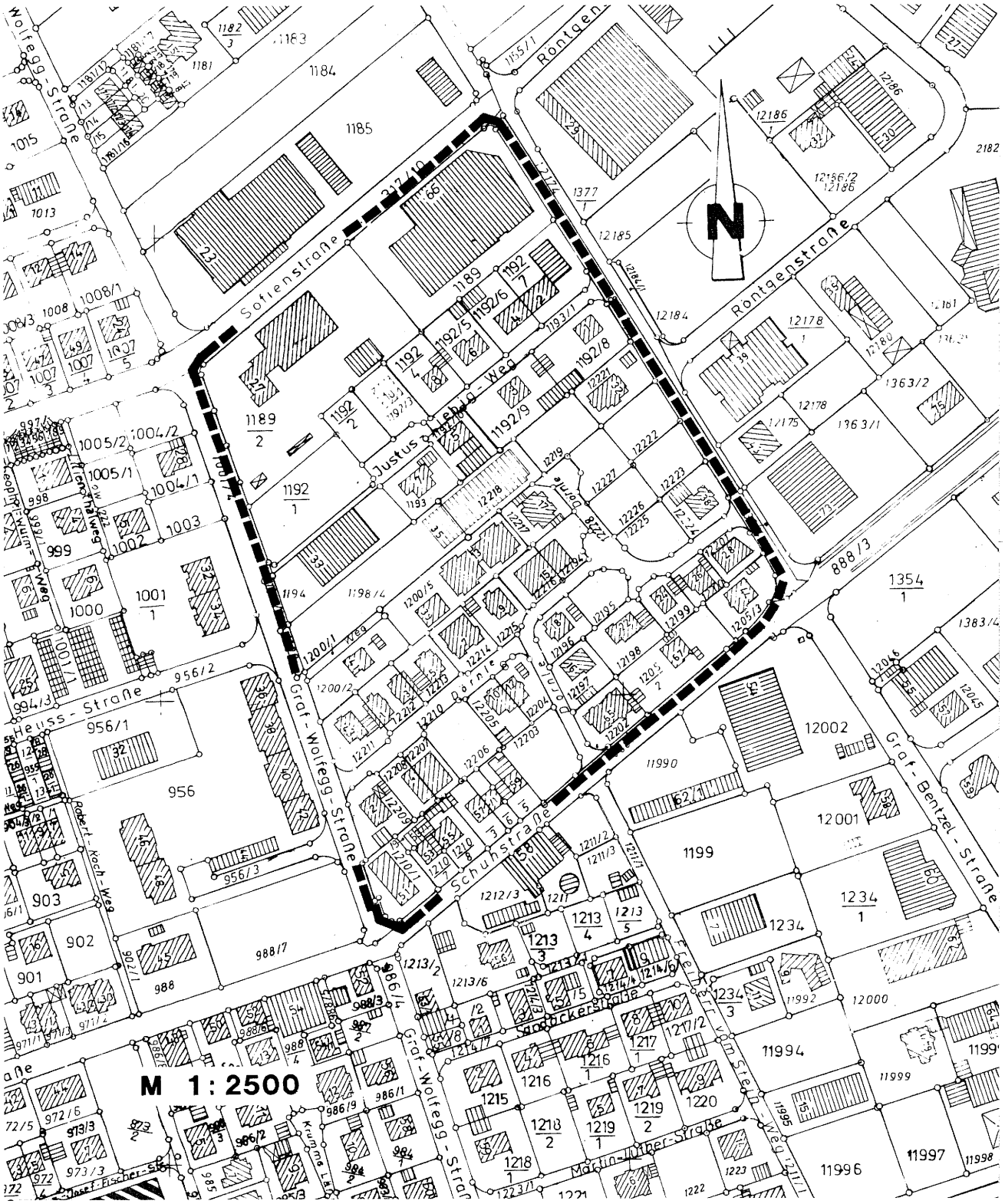
7. Ausfertigung
Rottenburg am Neckar, den 11.01.1999

Bürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 22.01.1999

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 25.01.1999

# BEGRÜNDUNG
## zum Bebauungsplan
## " Dörnle - Neufassung "
## 1. Änderung




Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar

## 1. Planungsanlaß und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Dörnle Neufassung", der seit 27.02.1987 rechtsverbindlich ist, war seinerzeit erforderlich geworden, um das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen, eine sinnvolle Bebauung planungsrechtlich abzusichern und die Erschließung herzustellen, nachdem zum "alten" Bebauungsplan ("Dörnle Nord und Süd") kein Umlegungsverfahren erfolgt war.

In der Zwischenzeit hat sich das Gebiet bezüglich der Bebauung und Nutzung so verändert, daß eine Ausweisung des südlichen Bereichs als "Mischgebiet" nicht mehr gerechtfertigt ist.

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplans war zum einen durch ein Bauvorhaben gegeben, das mit der vorhandenen Wohnnutzung nicht vereinbar war und zum anderen durch die Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes, so daß die Regelungen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes in dem Bebauungsplan ergänzt wurden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 19.11.1996 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans "Dörnle Neufassung" beschlossen.

## 2. Darstellung des Flächennutzungsplans und bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar von 1980 ist das Plangebiet im nördlichen Teil als "gewerbliche Baufläche" und im südlichen Teil als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Die im Verfahren befindliche Fortschreibung ändert bzw. aktualisiert den nördlichen Teil in ein Sondergebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans "Dörnle Neufassung" im Bereich der großflächigen Handelsbetriebe. Die übrigen, ursprünglich gewerblichen Bauflächen werden als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird für die "gemischte Baufläche" das vorhandene "Mischgebiet" beibehalten und im südlichen Teilbereich ein "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die Bebauungsplanänderung aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die unveränderten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des seit 27.02.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Dörnle Neufassung" gelten weiter.

## 3. Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet "Dörnle" befindet sich im Osten von Rottenburg am Neckar - Kernstadt. Im Norden schließt sich das Bebauungsplangebiet "Hasslerstraße" (Gewerbe- und Mischgebiet) unmittelbar an den Geltungsbereich an, im Osten und Süden "Siebenlinden I" (Gewerbegebiet) und im Westen das Wohnbaugebiet "Krautgärten".

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Sofienstraße, im Osten von der Graf-Bentzel-Straße, im Süden von der Schuhstraße und im Westen von der Graf-Wolfegg-Straße begrenzt.

Das Plangebiet ist über Graf-Wolfegg-Straße und Graf-Bentzel-Straße sowie über Sofien- und Schuhstraße mit dem innerstädtischen Verkehrsnetz verbunden. Der internen Erschließung dienen im Norden der Justus-Liebig-Weg (Stichstraße) und im Süden die Erschließungsstraße "Dörnle", die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist.

An der Sofienstraße ist für den vorhandenen großflächigen Handelsbetrieb, unterteilt in einen Lebensmittelmarkt und einen "Restemarkt" (ursprünglich Baumarkt) in zwei getrennten Gebäuden, ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Ansonsten ist das Dörnle als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Überwiegend sind Wohngebäude und nur wenige kleinere Betriebe vorhanden.
Mittlerweile ist das "Mischgebiet", das ursprünglich nach seiner Zweckbestimmung auf das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, zielte, vorwiegend mit Wohngebäuden realisiert worden. Es bestehen nur noch ca. zehn unbebaute Grundstücke.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist mittels Grundflächenzahl (GRZ überwiegend 0,4), Geschoßflächenzahl (GFZ überwiegend 0,8) und die Zahl der Vollgeschosse (überwiegend maximal III) geregelt.
Die Festsetzungen zur **Bauweise** beinhalten vorwiegend die offene Bauweise.
Die Festsetzungen im Dörnle sind im Hinblick auf großzügige Spielräume bewußt auf ein Minimum reduziert.

## 4. Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans "Dörnle Neufassung" verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, eine den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen und insbesondere den südlichen Teilbereich neu zu ordnen.
Wesentlich ist hierbei die Sicherung der mittlerweile überwiegend entstandenen Wohnnutzung und Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen. Nachdem im Zuge seiner Realisierung das Gebiet fast ausschließlich mit Wohngebäuden aufgefüllt wurde, ist es sinnvoll, die Art der baulichen Nutzung mit der tatsächlichen Eigenart abzustimmen.

Des weiteren wird das Ziel verfolgt, das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept in den Bebauungsplan "Dörnle Neufassung" aufzunehmen. Daher werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf die Branchen beschränkt, deren Ansiedlung im Randbereich keine Kaufkraftabflüsse in der Innenstadt verursachen.

Im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer sollen die zwischenzeitlich umgesetzten Festsetzungen des Bebauungsplans "Dörnle Neufassung" nur im erforderlichen Rahmen zur Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen geändert werden.

## 5. Planungskonzeption

Die Erschließungs- und Baustruktur des überwiegend bebauten Gebietes bleibt unverändert. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in den Teilbereichen, die bisher als "Mischgebiet" festgesetzt waren.

- Im südlichen Teilbereich des Dörnle, der in erster Linie über die gleichnamige Straße erschlossen ist, wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt.

  Allgemein zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

  Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen.

  Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 5 - Tankstellen - sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- Im Teilbereich zwischen dem bestehenden Sondergebiet "großflächiger Handelsbetrieb" und dem "neuen" allgemeinen Wohngebiet bleibt das ursprüngliche Mischgebiet bestehen und wird nur um den Einzelhandelsausschluß innenstadtrelevanter Branchen sowie den Ausschluß von Vergnügungsstätten - letzteres bedingt durch die neue Fassung der BauNVO von 1990 - ergänzt (§ 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5,6,9 BauNVO).

  Allgemein zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
  6. Gartenbaubetriebe,
  7. Tankstellen.

  Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig - ausgenommen folgende Branchen:
  - Möbel (incl. Küchen)
  - Büromöbel (incl. Büromaschinen)
  - Elektroinstallationsbedarf
  - Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
  - Teppiche und Fußbodenbeläge
  - Gartenbedarf
  - Baustoffe und Baumaterialien

- Werkzeuge und Maschinen
- Kfz und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 genannte Ausnahme ist unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Aufgrund des nachhaltigen und bei falscher Standortwahl auch nachteiligen Einflusses auf städtebauliche Strukturen sind nach dem Markt- und Standortgutachten der Stadt Rottenburg am Neckar Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt zuzuordnen. In den Randbereichen sind nur solche Branchen möglich, die für die Innenstadt keine Kaufkraftabflüsse verursachen.
Demzufolge stellen künftig im Dörnle Einzelhandelsbetriebe - ausgenommen nicht innenstadtrelevanter Branchen - eine unzulässige Nutzung dar. Der bislang vorhandene Lebensmittelmarkt hat wegen betriebsinterner Probleme mit einer schwierigen Andienung und einem Defizit an Parkplätzen Verlagerungsabsichten.

## 6. Auswirkungen der Planung, Erläuterung zur Beachtung wesentlicher Belange

Mit der Bebauungsplanänderung wird insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen.

Des weiteren werden die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch den "Standorttausch" eines Lebensmittelmarktes berücksichtigt. Durch den Ausschluß innenstadtrelevanter Einzelhandelsbetriebe werden die Interessen der dortigen Einzelhandelsbetriebe beachtet, so daß die Innenstadt als Einzelhandelsstandort nicht geschwächt wird.

## 7. Maßnahmen zur Planverwirklichung und Kosten

Zur Verwirklichung der 1. Bebauungsplanänderung "Dörnle Neufassung" sind keine Maßnahmen erforderlich; Kosten entstehen nicht.

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, 05.12.1996 / 07. April 98

Kuntz

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Klein