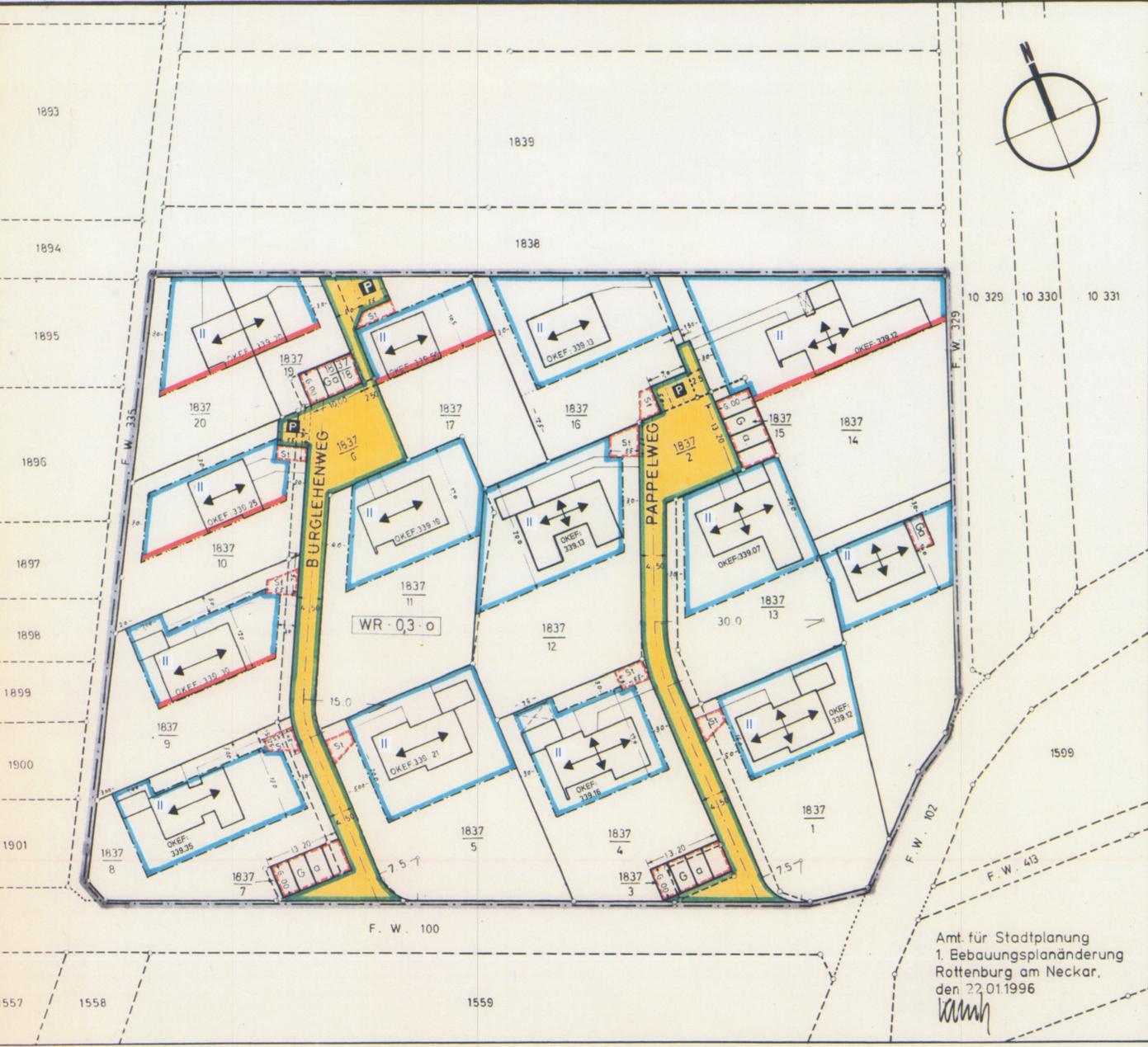


BEBAUUNGSPLAN „MUSTERHAUSSIEDLUNG SIEBENLINDEN“

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO) bzw. gemäß Baugesetzbuch (BauGB) für die 1. Änderung

- Art der baulichen Nutzung**
Reines Wohngebiet (WR)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse I und II entsprechend den Einschriften im Plan.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch Höchstmaße von Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:
 TH bei eingeschossiger Bebauung = max. 4,0 m
 FH bei eingeschossiger Bebauung = max. 7,50 m
 TH bei zweigeschossiger Bebauung = max. 6,0 m

Traufhöhen werden von der Bezugshöhe (OKEF laut Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände oder Stützen. Die Trauf- und Firsthöhen müssen mindestens auf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudesite eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

3. **Bauweise**
offen - zulässig nur Einzel- oder Doppelhäuser.
4. **Stellung der Gebäude**
Firststrichung wie im Plan eingezeichnet.

5.1 Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

5.2 Stellplätze und Garagen

Garagen (GA) und Stellplätze (ST) oberhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind unzulässig.

Ausnahmsweise können in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche offene Stellplätze, innerhalb einer Bebauungstiefe von 6,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zugelassen werden. Die Stellplätze sind mindestens 1,0 m von der angrenzenden Verkehrsfläche abzurücken. Die Gesamtanzahl der oberirdischen Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf insgesamt 3 Stellplätze nicht überschreiten.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (§ 111 LBO bzw. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBO für die 1. Änderung)

- Aufschüttungen und Abgrabungen**
Gebäudeanliegend zwischen fertiger Straßenhöhe und anliegendem Grundstück sowie zwischen den einzelnen Parzellen untereinander.
- Dachform**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens zweiseitig geneigte Dächer in Form von Satteldächern, aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer oder Walmdächer zulässig.
- Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung beträgt 22,5 Grad bis 35 Grad.
- Dacheindeckungsmaterial**
Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen sind auch Solaranlagen und Gaselemente möglich.

- Einfriedigungen**
Zugelassen sind
- durch Bepflanzung unsichtbarer Zaun
- eingewachsener Maschendrahtzaun, max. Höhe = 1,0 m.
Nicht zugelassen: Scherengitterzaun.

HINWEISE

- Sofern durch Baumaßnahmen Bäume oder Sträucher berührt werden (auch der Wurzelbereich) ist die untere Naturschutzbehörde hiervon rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.
- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archaische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetische Weichenplanungs-Gesetz 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).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Bodendenkmale
Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

Artenschutz
Bei Abbruch- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Brutstätten dürfen durch diese Maßnahmen nicht zerstört und Arten nicht beeinträchtigt oder getötet werden. Im Vorfeld einer Bau- oder Abbruchmaßnahme muss geprüft werden, ob bspw. Gebäudebrüter oder Fledermäuse betroffen sind. Bei Vorliegen einer Brutstätte oder Wochenstube ist die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Tübingen) zu informieren und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
§ 7 BNatSchG definiert, welche Tier- und Pflanzenarten besonders bzw. streng geschützt sind. Der § 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift für den Artenschutz, die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert. Er beinhaltet Verbote, die auf die Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten der Arten abzielen und solche, die den unmittelbaren Schutz von Individuen verfolgen.

Geotechnik (Baugrund)
Im Plangebiet ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Wasserschutzgebiet
§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wasserfassung Kiebingen des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe (ASG; Schutzverordnung des Landratsamts Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007). Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

1. Bebauungsplanänderung.

- Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253) am 21.03.1995
 - Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am ...
 - Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB am 21.03.1995
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 12.05.1995 von 17.05.1995 bis 16.06.1995 in der Fassung vom ... bis ...
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 06.02.96
Rottenburg a. Neckar, den 08.02.96
 - Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 05.06.1996 Nr. 22-32/25112-1-1041/96
 - Ausfertigung
Rottenburg a. Neckar, den 12.04.1996
 - Inkrafttreten mit der ursprünglichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 17.06.1996
- Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N., den 17.06.1996

Die Änderungen sind blau markiert.

Rechtsgrundlagen der 2. Bebauungsplanänderung
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 BauGB am 29.09.2012
 - AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB am 29.09.2012
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG vom 06.11.2012 bis 05.12.2012
 - SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 29.01.2013
- Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 30.01.2013

G. W. Müller
Bürgermeister

S. L. B.
Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB 7b
Rottenburg am Neckar, den 15.03.2013

S. L. B.
Leiterin des Stadtplanungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAH
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES PLANES
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHE UND STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIEN.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- WR REINES WOHNGEBIET
- o OFFENE BAUWEISE
- G GARAGE
- ST STELLPLATZ
- HAUPTFIRSTRICHTUNG

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

ROTTENBURG a/Neckar, den 12. APRIL 1966

Deß

ENTWORFEN
Architekturbüro LUPFER u. HILLEBRAND
7 STUTTGART
Boheimstraße 23
Telefon (0714) 709054
STUTTGART, DEN 15.3.1965
K. LEPIZIG

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N hat am 13. MAI 1964, nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N hat am 19. 5. 1968 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan -Entwurf- mit Begründung hat nach § 2 (8) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) für die Dauer eines Monats vom 5. 6. 1968 bis 4. 7. 1968 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 16. JAN. 1969 genehmigt worden

ROTTENBURG a/Neckar, den 2. JUNI 1969

gez. i. V. Ohrnberger
BÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom 3. 2. 1969 bis 17. 2. 1969 wurde gem. § 12 BauGB vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) am 1. 2. 1969 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten

ROTTENBURG a/Neckar, den 2. JUNI 1969

gez. i. V. Ohrnberger
BÜRGERMEISTER

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

Amt für Stadtplanung
1. Bebauungsplanänderung
Rottenburg am Neckar,
den 22.01.1996

2. Bebauungsplanänderung
Rottenburg am Neckar
21.12.2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO) bzw. gemäß Baugesetzbuch (BauGB) für die 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

2.2 Zahl der Vollgeschosse I und II entsprechend den Einschrieben im Plan.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch Höchstmaße von Traufhöhen (TH) ~~und Firsthöhen (FH)~~ festgesetzt:

~~TH bei eingeschossiger Bebauung = max. 4,0 m~~
~~FH bei eingeschossiger Bebauung = max. 7,50 m~~
TH bei zweigeschossiger Bebauung = max. 6,0 m

Traufhöhen werden von der Bezugshöhe (OKEF laut Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände oder Stützen.

Die Trauf- ~~und Firsthöhen~~ müssen mindestens auf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudeseite eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

3. Bauweise
offen - zulässig nur Einzel- oder Doppelhäuser.

4. Stellung der Gebäude
Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

5.1 Nebenanlagen
im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

5.2 Stellplätze und Garagen

Garagen (GA) und Stellplätze (ST) oberhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind unzulässig.

Ausnahmsweise können in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche offene Stellplätze, innerhalb einer Bebauungstiefe von 6,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zugelassen werden. Die Stellplätze sind mindestens 1,0 m von der angrenzenden Verkehrsfläche abzurücken. Die Gesamtanzahl der oberirdischen Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf insgesamt 3 Stellplätze nicht überschreiten.

Stellplätze und Zufahrten auf den Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (bspw. Rasenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG (§ 111 LBO bzw. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBO für die 1. Änderung)

1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Gebäudeangleichung zwischen fertiger Straßenhöhe und anliegendem Grundstück sowie zwischen den einzelnen Parzellen untereinander.

2. Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens zweiseitig geneigte Dächer in Form von Satteldächern, aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer oder Walmdächer zulässig.

3. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 22,5 Grad bis 35 Grad.

4. Dacheindeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen sind auch Solaranlagen und Glaselemente möglich.

5. Einfriedungen

Zugelassen sind

- durch Bepflanzung unsichtbarer Zaun
- eingewachsener Maschendrahtzaun, max. Höhe = 1,0 m.

Nicht zugelassen: Scherengitterzaun.

HINWEISE

1. Sofern durch Baumaßnahmen Bäume oder Sträucher berührt werden (auch der Wurzelbereich) ist die untere Naturschutzbehörde hiervon rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.
2. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. 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).
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

Artenschutz

Bei Abbruch- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Brutstätten dürfen durch diese Maßnahmen nicht zerstört und Arten nicht beeinträchtigt oder getötet werden. Im Vorfeld einer Bau- oder Abbruchmaßnahme muss geprüft werden, ob bspw. Gebäudebrüter oder Fledermäuse betroffen sind. Bei Vorliegen einer Brutstätte oder Wochenstube ist die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Tübingen) zu informieren und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 7 BNatSchG definiert, welche Tier- und Pflanzenarten besonders bzw. streng geschützt sind. Der § 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift für den Artenschutz, die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert. Er beinhaltet Verbote, die auf die Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten der Arten abzielen und solche, die den unmittelbaren Schutz von Individuen verfolgen.

Geotechnik (Baugrund)

Im Plangebiet ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Wasserschutzgebiet

§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wasserfassung Kiebingen des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe (ASG; Schutzverordnung des Landratsamts Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007). Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

1. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 21.03.1995

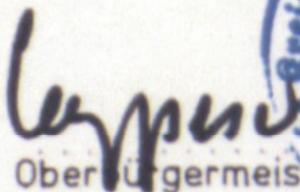
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am -

3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB
am 21.03.1995

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom 12.05.1995 von 17.05.1995 bis 16.06.1995
in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
am 06.02.96

Rottenburg a. N., den 08.02.96


Oberbürgermeister




Leiter des Amtes für Stadtplanung

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 05.06.1996 Nr. 22-32/2511.2-1-1041/96

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den 12.06.1996


Oberbürgermeister




Leiter des Amtes für Stadtplanung

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 17.06.1996

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 17.06.1996

Die Änderungen sind blau markiert.

Rechtsgrundlagen der 2. Bebauungsplanänderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 BauGB am 29.09.2012

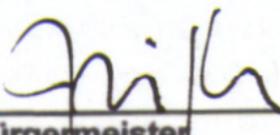
AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB am 29.09.2012

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG vom 06.11.2012 bis 05.12.2012

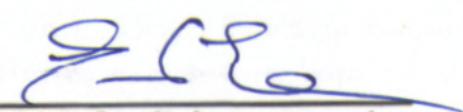
SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 29.01.2013

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 30.01.2013


Bürgermeister

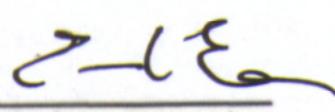



Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 15/03/2013

15/03/2013


Leiterin des Stadtplanungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

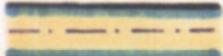
|| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

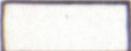
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

 GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES PLANES

 BAULINIE

 BAUGRENZE

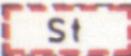
 VERKEHRSFLÄCHE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN.

 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

WR REINES WOHNGEBIET

o OFFENE BAUWEISE

 GARAGE

 STELLPLATZ

 HAUPTFIRSTRICHTUNG

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

ROTTENBURG a/Neckar, den 12. APRIL 1966 /a

Dop

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 13. MAI 1964, nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

ENTWORFEN
Architekturbüro LUPFER u. HILLEBRAND

7 STUTTGART

Böheimstraße 23

Telefon (07 11) 709054

STUTTGART, DEN 15. 3. 1965

KLEPZIG

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 15. 5. 1968 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf zuzustimmen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan -Entwurf- mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) für die Dauer eines Monats vom 5. 6. 19 bis 4. 7. 1968 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 12. 7. 1968 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 16. JAN. 1969 genehmigt worden.

ROTTENBURG a/Neckar, den 2. JUNI 1969

gez. i. V. Ohrnberger
BÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom 3. 2. 1969 bis 17. 2. 1969 wurde gem. § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) am 1. 2. 1969 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb. Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a/Neckar, den 2. JUNI 1969

gez. i. V. Ohrnberger
BÜRGERMEISTER

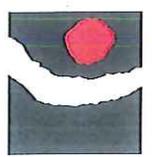
Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1 Planexemplares an das Reg. Präsidium
am 19

Bebauungsplan - "Musterhaussiedlung Siebenlinden - 2. Änderung"

Rottenburg am Neckar - Kernstadt



ohne Maßstab



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption**
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Maß der baulichen Nutzung**
 - 7.2 Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Erschließungskosten**
- 12. Folgekosten**
- 13. Hinweise**

1. Erfordernis der Planaufstellung und Darstellung der gepl. Änderungen

Die Musterhaussiedlung Siebenlinden hat sich mit einer überwiegend eingeschossigen Wohnbebauung in den 1970igern entwickelt. Im nordwestlichen Randbereich – direkt im Übergang zur freien Landschaft – ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig und realisiert. Derzeit vollzieht sich der Generationen-Wandel im Gebiet und die Aufstockung der Gebäude wird im Zuge der Modernisierung verstärkt nachgefragt. Eine zweigeschossige Bebauung ist städtebaulich vertretbar, da die Gebäude in ihrer Grundfläche erhalten werden und die Aufstockung der Gebäude keine zusätzliche Versiegelung verursacht. Auch gegenüber dem Landschaftsbild in Ortsrandlage ist in diesem Bereich der Kernstadt, im Hinblick auf das angrenzende Gewerbegebiet, eine zweigeschossige Bebauung vertretbar.

2. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan 2009 der Region Neckar-Alb (Satzungsbeschluss am 29.09.2009) befindet sich die Fläche des Geltungsbereichs innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Nachrichtliche Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.2) und hat eine überörtliche Versorgungsfunktion. Rottenburg am Neckar liegt an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (-Horb am Neckar). An den bestehenden Siedlungskörper grenzen Flächen für die Landwirtschaft (3.2). Zudem sind in weiten Teilen, angrenzend an den Siedlungskörper regionale Grünzüge ausgewiesen (3.1).

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar/Hirrlingen/Neustetten/Starzach stellt den betreffenden Bereich als vorhandene Wohnbauflächen dar.

Der Landschaftsplan weist für den betreffenden Bereich Siedlungsfläche aus.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wasserfassung Kiebingen des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe (ASG; Schutzverordnung des Landratsamts Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007).

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Rottenburg am Neckar – Kernstadt und grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist über die Siebenlindenstraße und den Grasigen Weg an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Als interne Erschließung bestehen zwei Stichstraßen (Burglehen- und Pappelweg).

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke: Flst.-Nrn. 1837/1 bis 1837/26 mit insgesamt 15 Wohnbaugrundstücken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im **Norden** durch den Übergang zur freien Landschaft (Flst.-Nrn 1838 bis 1838/2)
- im **Osten** durch den Übergang zur freien Landschaft / Feldweg (Flst.-Nr. 1841)
- im **Süden** durch den Grasigen Weg
- im **Westen** durch den Übergang zur freien Landschaft / Feldweg (Flst.-Nr. 10405/1).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Es existiert ein qualifizierter Bebauungsplan: „Musterhaussiedlung Siebenlinden – 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 17.06.1996. Dieser weist ein reines Wohngebiet aus, in den im Lageplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind I bzw. II Vollgeschoss zulässig. Für die eingeschossige Bebauung ist eine maximale Trauf- und Firsthöhe (TH = max. 4,0m und FH = max. 7,50m) festgesetzt. Bei der zweigeschossigen Bebauung ist lediglich die maximale Traufhöhe (TH = max. 6,0) festgesetzt. Die Dachform und -neigung ist einheitlich als zweiseitig geneigtes Dach in Form von Satteldächern, aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer oder Walmdächer mit 22,5 bis 35 Grad festgelegt.

Um flächendeckend eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Es wird daher seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagen, die Festsetzungen für die mit zwei Vollgeschossen bebaubaren Grundstücke, auf die bisher nur mit einem Vollgeschoss überbaubaren Grundstücke zu übertragen (Z= II und TH = max. 6,0 m).

5. Verfahrensart

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietserweiterung zu erreichen, ist der vorhandene Bebauungsplan zu ändern. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Musterhaussiedlung Siebenlinden – 2. Änderung“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,5 Hektar.

Das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) als beschleunigtes Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann in Form des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren. Es entfallen unter anderem eine Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung. Ebenso das Erfordernis eines Ausgleichs, da die festzusetzende Grundfläche von 20.000 Quadratmetern nicht überschritten wird.

Zur Realisierung der Planung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Das städtebauliche Ziel für die betrachteten innerörtlichen Flächen besteht in einer zeitgemäßen Ausnutzung der baulichen Nutzung für die großen Grundstücke, die mit dieser Bebauungsplanänderung erreicht werden kann.

Die Erschließungsanlagen sind ausreichend dimensioniert, da im Bebauungsplan bereits eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen (max. 2) in den Wohngebäuden existiert und deshalb auch keine unverhältnismäßige Nachverdichtung und Verkehrsbelastung zu erwarten ist.

Laut Grundsatzbeschluss des Gemeinderates „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen vorrangig innerörtlich vorhandene Flächenpotentiale entwickelt werden und weniger neue Baugebiete im „Außenbereich“ erschlossen werden. Freiraumflächen werden dadurch geschont und vorhandene Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Änderung Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Die bestehenden Festsetzungen für die mit zwei Vollgeschossen bebaubaren Grundstücke, werden auf die bisher nur mit einem Vollgeschoss überbaubaren Grundstücke übertragen ($Z=II$ und $TH = \max. 6,0m$).

Eine zweigeschossige Bebauung ist städtebaulich vertretbar, da die Gebäude in ihrer Grundfläche erhalten werden und die Aufstockung der Gebäude keine zusätzliche Versiegelung verursacht. Auch gegenüber dem Landschaftsbild in Ortsrandlage ist in diesem Bereich der Kernstadt, im Hinblick auf das angrenzende Gewerbegebiet, eine zweigeschossige Bebauung vertretbar.

7.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Ausnahmsweise können offene Stellplätze, in der direkt an die Verkehrsfläche angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 6,0 m zugelassen werden, diese sind mindestens einen Meter von der angrenzenden Verkehrsfläche abzurücken.

Die Gesamtanzahl der oberirdischen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf insgesamt 3 Stellplätze nicht überschreiten.

Im Baugebiet selbst sind nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen. Das Parken im Straßenraum ist nur kurzzeitig überwiegend für Besucher erwünscht. Die schmalen Erschließungsstraßen lassen ein Parken im Straßenraum nicht zu, da ansonsten der fließende Verkehr behindert werden könnte.

Da der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete im Allgemeinen mindestens 1,5 Personenkraftfahrzeuge pro Wohnung beträgt, wird es für erforderlich gehalten, dass dieser Stellplatzbedarf auf dem eigenen Baugrundstück erfüllt wird, um verkehrsfähigende und Verkehrs belastende Verhältnisse zu vermeiden.

Die Ausnahmeregelung für die Stellplätze dient dazu, eine hohe Qualität des Ortsbildes zu erhalten und gleichzeitig die ökologischen Belange in der Planung zu berücksichtigen.

Allgemein gilt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Musterhaussiedlung Siebenlinden – 2. Änderung“ **gelten die unveränderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen** der Bebauungspläne „Musterhaussiedlung Siebenlinden“, rechtskräftig seit 01.02.1969 und „Musterhaussiedlung Siebenlinden – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 17.06.1996, **weiter**.

8. Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Musterhaussiedlung Siebenlinden – 2. Änderung“ **gelten die unveränderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** der Bebauungspläne „Musterhaussiedlung Siebenlinden“, rechtskräftig seit 01.02.1969 und „Musterhaussiedlung Siebenlinden – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 17.06.1996, **weiter**.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnung
keine

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 1,5 ha 100 %

11. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt.

Kosten für Fachgutachten und –planungen (brutto)

keine

Kosten für die Erschließung (brutto)

keine

12. Folgekosten

keine

13. Hinweise

Das Regierungspräsidium Freiburg i. Br. - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat mit Schreiben vom 03.12.2012 folgende Hinweise/Anregungen zum Planvorhaben abgegeben.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach der Geologischen Karte im Ausstrichbereich pleistozäner Niederterrassen-Schotter des Neckars (im oberen Bereich meist verlehmete Kiese und Sande), deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist. Lokale Auffüllungen einer vorausgegangen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden.

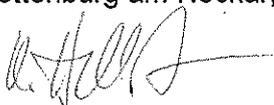
Im Plangebiet ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Niederterrassen-Schotter bilden i. A. einen gut tragfähigen Baugrund, können aber setzungsempfindliche Lagen (z.B. Schlufflinsen) enthalten. Lehm bildet einen setzungsfähigen Baugrund und neigt in Oberflächennähe zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung).

Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Rottenburg am Neckar, den 21.12.2012


Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt




Angelika Garthe
Stadtplanungsamt