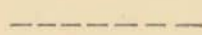
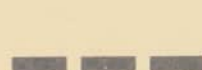


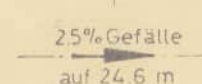
ZEICHENERKLÄRUNG

-  ALTE GRENZE
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  BAUGRENZE
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES

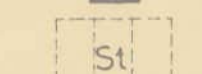
-  ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
NICHT ÜBERBAUBARE

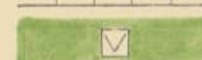
-  BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF

-  GEHWEG
GRÜNSTREIFEN
FAHRBAHN
SCHRAMMBORD } STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

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

-  ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

-  STELLPLATZ

-  VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

-  SICHTSCHUTZFLÄCHE

-  GARAGENFLÄCHE

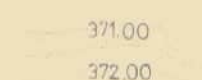
-  VERSORGUNGSFLÄCHE (TRAFOSTATION)

-  KINDERSPIELPLATZ

-  LEITUNGSRECHT / GEHRECHT

-  ZU-UND AUSFAHRTVERBOT

-  GARAGENZUFAHRT

-  HÖHENLINIEN

-  BÖSCHUNG



SCHULE



KINDERGARTEN



SO

SONDERGEBIET

WR

REINES WOHNGEBIET

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

IV

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND

0.4

GRUNDFLÄCHENZAHL

0.6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

o

OFFENE BAUWEISE

a

ABWEICHENDE BAUWEISE

SD

SATTELDACH

FD

FLACHDACH



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGEBIET

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GRUNDFLÄCHENZAHL

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

DACHFORM

DACHNEIGUNG

FÜLLSCHEMA DER
NUTZUNGSSCHABLONE

$\frac{5915}{3}$

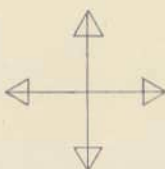
FLURSTÜCKSNUMMER



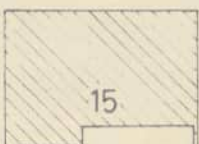
BAUMBEPFLANZUNG



FIRSTRICHTUNG



ALTERNATIV



BESTEHENDE WOHNGEBAUDE



BESTEHENDE SCHUPPEN, GARAGEN USW.

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) BBauG, §§ 1-15 BauNVO)

WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO = Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
zulässig sind Einrichtungen und Anlagen der Landesvollzugsanstalt, die das reine Wohngebiet nicht beeinträchtigen.
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) BBauG, §§ 16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb.

Baugebietsteil 1: Gebiet für Gartenhofhäuser (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
GRZ = 0,6 GFZ = 0,6
 - 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 (2) BBauG, § 22 BauNVO)

 = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

 = nur Einzelhäuser zulässig

 = nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

im Baugebietsteil 2 sind nur Einzelhäuser zulässig

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.
 - 1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Die im Bebauungsplan eingezeichnete Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei alternativer Firstrichtung () entweder  oder 
 - 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bei einer Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sind

 - an der Berliner Straße und der Weggentalstraße max. 6 Wohneinheiten,
 - an der Potsdamer Straße und im Spreeweg max. 4 Wohneinheiten,
 - an der Frauengasse, Leipziger Straße, Rostocker Straße und Hinter dem Schloß max. 2 Wohneinheiten

zulässig.

Bei einer Bebauung als Teil einer Hausgruppe sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 (8) LBO)

Die max. Gebäudehöhen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen

bei Festsetzung:	Traufhöhe:
Z = I	3,50 m
Z = II	6,00 m

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Haus mit Oberfläche Dachhaut über der Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen.
- 2.2 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 (1) LBO)

Die Dachdeckung ist in dunklem Farbton auszuführen.

 - Zulässigkeit

Ab 25 Grad Hauptdachneigung sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:
 - Form

Zulässig sind:
Zwerchhäuser
Gauben mit Sattel- oder Walmdach
Schleppgauben
Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen.
 - Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:
zum First 0,50 m, senkrecht gemessen
zum Ortgang 1,50 m
zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.
Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.
 - Größe

Bei Pultdächern und Satteldächern:
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.

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

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.
Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.
 - Gestaltung

Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.
Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.
- 2.3 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 (6) LBO)

Einfriedigungen entlang der Straßen im Gebiet, das als WR oder WA ausgewiesen ist, dürfen nicht höher als 1,00 m sein, wobei die Fußmauer die Höhe von 0,2 m nicht überschreiten darf.
- 3.0 Einschränkungen
- 3.1 gr Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 (21) BBauG)
- 3.2 lr Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 (21) BBauG)
- 3.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 (10) BBauB)
 - 3.3.1 Sichtflächen

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m Straßenhöhe nicht überschreiten.

4. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 4.1. Hochwassergefahrenkarte

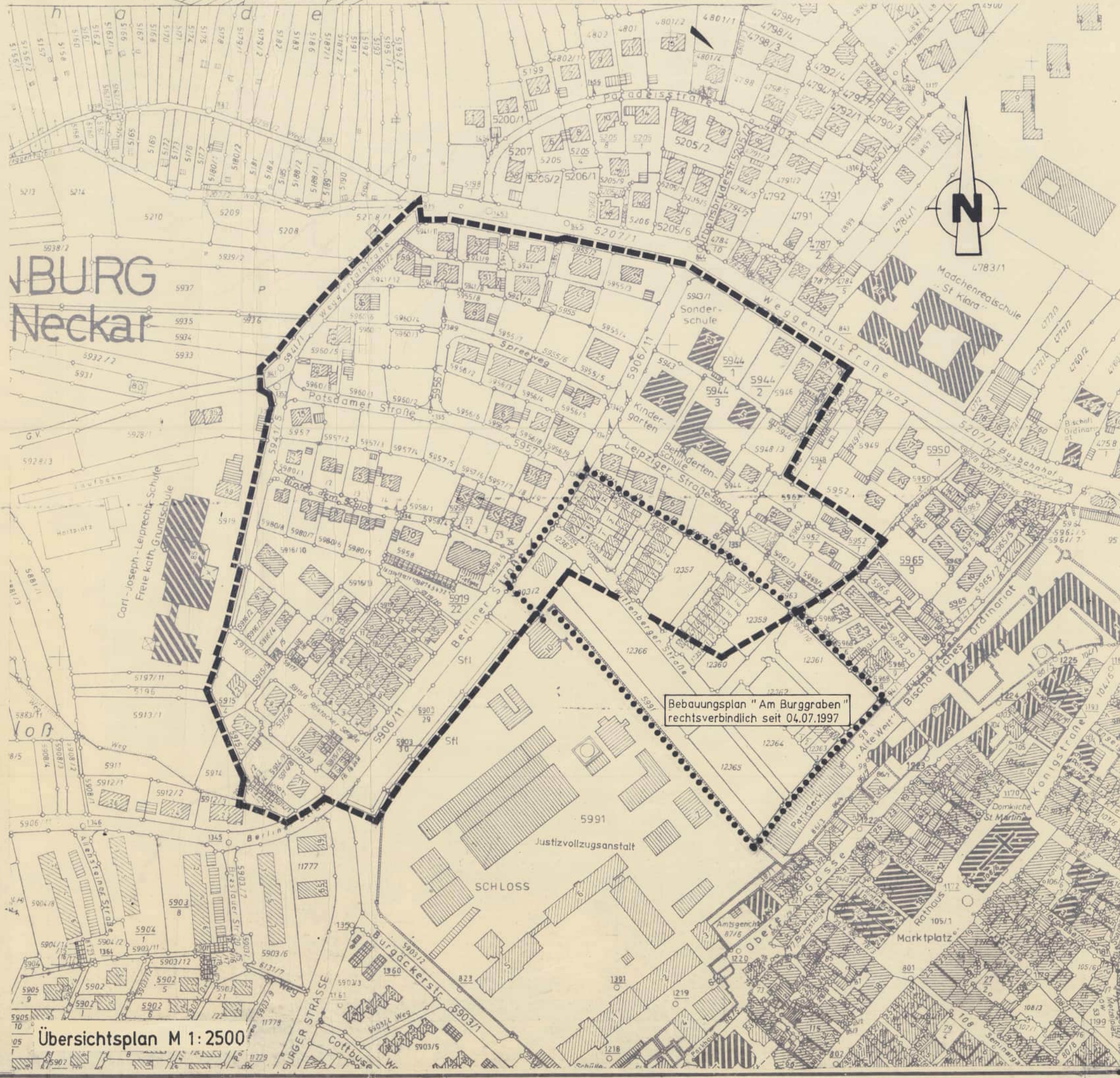
In der beigelegten Übersichtskarte ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.
Für Baumaßnahmen müssen die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG berücksichtigt werden.
 - 4.2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A der Wasserfassungen Kiebingen der Ammertal-Schönbuchgruppe (Schutzverordnung des Landratsamtes Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007).
5. Hinweise
 - 5.1 Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG:

- 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).
- 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 08.09.1995 (GBl. S 671).



Neckar



Bebauungsplan "Am Burggraben"
rechtsverbindlich seit 04.07.1997

Übersichtsplan M 1:2500

Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg, rechtskräftig seit 22.12.2013



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
13. JUNI 1978

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
10. AUGUST 1978
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

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

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
17. NOVEMBER 1981
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom

17. DEZEMBER 1981
bis 20. JANUAR 1982

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
9. MÄRZ 1982
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 8.7.82

Nr. 13 - 42/412.1 - 1045/82
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am

21.7.82
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 9. MÄRZ 1982

gez. Dr. Löffler

OBERBÜRGERMEISTER

gez. Keppel

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 05.12.1995

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
vom 27.12.1995 bis 12.01.1996

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am 25.02.1997

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom von 28.04.1997 bis 27.05.1997
in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschluß gem. § 40 BauGB
am 21.10.1997
Rottenburg am Neckar, den 22.10.1997

.....
Bürgermeister

.....
Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 09.02.1998 Nr. 22-32/2511,2-1-005/98

7. Ausfertigung
Rottenburg am Neckar, den 12.02.1998

.....
Bürgermeister

.....
Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 20.02.1998

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanän-
derung rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 02.03.1998

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141)

VERFAHRENSVERMERKE

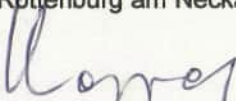
ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs.4 BauGB

am 01.07.2003

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs.1 BauGB

am 21.09.2004

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt
Rottenburg am Neckar, den 22.09.2004


Bürgermeister





Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. § 10 Abs.3 BauGB

am 12.11.2004

Rottenburg am Neckar, den 12.11.2004



Leiterin des Stadtplanungsamtes

3. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 13 BauGB

26.11.2013

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

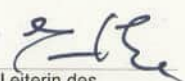
18.03.2014

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

Rottenburg am Neckar, den 21.03.2014


Bürgermeister

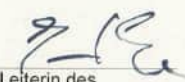



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

13.06.2014

Rottenburg am Neckar, den 16.06.2014


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„HINTER DEM SCHLOSS“ - 3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

20.02.2014



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“
 - 4.2 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 5.2 Redaktionelle Ergänzungen
 - 5.3 Auswirkungen der Planung
- 6. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung**
- 7. Belange des Umweltschutzes**
 - 7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ der von der aktuellen Änderung betroffene Parzelle Nr. 5943

Anlage 3:

Gebäudeplanung, Ackermann + Raff, Tübingen (Lageplan, Schnitte, Ansichten)

Anlage 4:

Spezielle Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Zusammenfassung
Gutachten Nr. 2133047, HPC, Rottenburg am Neckar (*getrennt beigelegt*)

Anlage 5:

Bebauungsplan vom 26.11.2013 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan "Hinter dem Schloss" wurde in den 1970er Jahren so erstellt, dass Wohnbaugrundstücke (als reine und allgemeine Wohngebiete) und das Wohnen ergänzende Gemeinbedarfsflächen (Schulen und Kindergarten) bereitgestellt wurden; er ist in seiner Neufassung seit dem 21.07.1982 rechtskräftig (siehe Anlage 1).

Im Bereich zwischen Weggentalstraße/Berliner Straße/Leipziger Straße ist eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule und zum Teil Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt (siehe Anlage 2).

Aktueller Anlass zur vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans ist gegeben, damit die geplante Neubebauung des Kath. Kindergartens St. Michael entsprechend den Planunterlagen genehmigt werden kann.

Die Bauherrschaft - die Domgemeinde St. Martin - beabsichtigt, den bisherigen viergruppigen Kindergarten abzubauen und durch einen Neubau für einen sechsgruppigen Kindergarten auf dem gleichen eigenen Grundstück (Parzelle Nr. 5943 mit ca. 1.940 m² Fläche) zu ersetzen. Voruntersuchungen hatten deutlich gemacht, dass der vorhandene Altbau nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand hätte saniert und erweitert werden können. Daher verständigten sich die Kirchengemeinde und die Stadt nach Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen auf einen größeren Neubau.

Der Lösungsvorschlag für den Neubau des Kindergartens wurde in einem Wettbewerbsverfahren entwickelt. Aus fünf Beiträgen eines kleinen Architektenwettbewerbs wurde das Konzept des Architekturbüros Ackermann + Raff aus Tübingen mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der erste Preisträger wurde mit der weiteren Ausarbeitung beauftragt. In den verschiedenen Gebäudebereichen werden drei Betreuungsformen untergebracht. Zwei Gruppen werden für den Ganztagesbetrieb, zwei Gruppen mit verlängerten Öffnungszeiten und zwei Kleinkindgruppen angeboten werden. Bis zu 110 Kinder mit ihren ErzieherInnen sollen in den Neubau einziehen können.

Der geplante L-förmige Baukörper zeigt eine eindeutige Raumkante zur Berliner Straße (siehe Anlage 3). Das Gebäude wird zur Leipziger Straße eingeschossig, an der Nordwestecke zur Berliner Straße und zur Weggentalschule zweigeschossig erscheinen. Die Außenbereiche im südlichen und südöstlichen Grundstücksteil nehmen die topographische Situation mit ihrer Höhenstaffelung zur Eingangssituation auf, so dass für alle Gruppen terrassierte Freibereiche auf zwei Ebenen entstehen. Kurzzeitstellplätze sollen für den „Hol- und Bring-Dienst“ zur Kindertageseinrichtung längs der Berliner Straße im Bereich der bislang festgesetzten Verkehrsgrünfläche eingerichtet werden.

Die nun zur Realisierung anstehende Lösung entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Der geplante zweigeschossige Neubau liegt jedoch geringfügig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, überschreitet die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl und ist insoweit nicht genehmigungsfähig.

Das Bauvorhaben weicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans für die Parzelle Nr. 5943, Leipziger Straße 1, wie folgt ab:

- von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:
Bestandsorientiert ist maximal ein Vollgeschoss festgesetzt; der Neubau soll zweigeschossig unter Nutzung der topographischen Verhältnisse errichtet werden;

- von der festgesetzten Traufhöhe:
Die Traufhöhe darf laut Festsetzung bei zwei Vollgeschossen ($z = II$) maximal 6,00 m (über Erdgeschossfußbodenhöhe) liegen; die vorgesehene Höhe einschließlich Attika beträgt 7,16 m;
- von der festgesetzten Geschossflächenzahl:
Die Nutzungsziffer ($GFZ = 0,5$) war bestandsorientiert entsprechend dem seinerzeit vorhandenen Baukörper festgesetzt und bildet die bisher eingeschossig mögliche Bebauung ab; der Neubau benötigt eine GFZ von ca. 0,7;
- von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baugrenzen“):
Der „Erker“ an der nordwestlichen Gebäudeecke im Obergeschoss überschreitet die Baugrenze zur Berliner Straße um ca. 2 m auf einer Länge von ca. elf Meter; die Stützmauer mit kleiner „Hof“-Fläche zur Berliner Straße überschreitet um ca. 2,30 m auf einer Länge von ca. sechs Meter; die nördliche Baugrenze wird durch das geplante Gebäude um ca. 60 cm überschritten; die südliche Gebäudekante hält die parallel zur Leipziger Straße verlaufende Baugrenze ein;
- von der festgesetzten Aufteilung des Straßenraums:
Am östlichen Rand der Berliner Straße ist eine ca. 1,50 m breite Verkehrsgrünfläche zwischen Fahrbahn und Gehweg festgesetzt; auf einer Länge von ca. 35 Meter sollen dort fünf Längsparkstände für Kurzzeitparker angelegt werden.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat daher am 26.11.2013 beschlossen, den seit dem 21.07.1982 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ zum dritten Mal zu ändern, um die planungsrechtliche Grundlage für den geplanten Neubau des Kindergartens St. Michael zu schaffen.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im seit 28.06.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der größte Teil des Plangebietes als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren sind dort bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Schule und Kindergarten, dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 3. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Darstellungen des Landschaftsplans widersprechen der Planung nicht.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wasserfassungen Kiebingen der Ammertal-Schönbuchgruppe (Schutzverordnung des Landratsamtes Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007).

Die Plangebietsbereiche entlang des Weggentalbachs befinden sich innerhalb der Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ_{100} (Hochwasserlinie HQ_{100}) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das ca. 9 ha große, mittlerweile weitgehend bebaute Gebiet „Hinter dem Schloss“ befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Rottenburg am Neckar - Kernstadt. Im Nordwesten und Westen wird das Wohngebiet durch die Weggentalstraße, im Nordosten durch den Weggentalbach, im Osten zum Teil durch die Frauengasse, im Südosten durch das Baugebiet „Am Burggraben“ bzw. die Justizvollzugsanstalt begrenzt. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis zur Magdeburger Straße.

4. Planungsverfahren

Das von der 3. Änderung betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Kath. Kirchengemeinde St. Martin.

4.1 Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“

Der Bebauungsplan setzt unterschiedlich verdichtete Wohngebiete (als reine und allgemeine Wohngebiete) und Gemeinbedarfsflächen fest.

Der südöstliche Teilbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“, der ursprünglich als „Sondergebiet für das angrenzende reine Wohngebiet nicht beeinträchtigende Anlagen und Einrichtungen der Justizvollzugsanstalt“ festgesetzt war, wurde durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ (ein allgemeines Wohngebiet, rechtsverbindlich seit 04.07.1997, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 15.12.2006) ersetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ (rechtsverbindlich seit 20.02.1998) wurden Festsetzungen zur Wohneinheitenbegrenzung und Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten ergänzt.

Mit der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 12.11.2004) wurde der Bebauungsplan für die Parzellen Nr. 5948/3 (alt; neu: 5944) und 5944/3 geringfügig geändert, damit die vorhandene Lindenschule umgebaut und erweitert werden konnte.

Für das aktuell von der 3. Änderung betroffene Grundstück Parzelle Nr. 5943, Leipziger Straße 1 setzt der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ entsprechend des seinerzeit bereits vorhandenen eingeschossigen Kindergartens mit Flachdach bestandsorientiert eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ der Kath. Kirchengemeinde fest; des Weiteren eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5, offene Bauweise und maximal ein Vollgeschoss (mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m). Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein 4,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt; dort verlaufen zwei 20 KV-Leitung zur benachbarten Trafo-Station (siehe Anlage 2).

Für den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ gelten die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes, rechtsverbindlich seit 21.07.1982, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 20.02.1998, 2. Änderung rechtsverbindlich seit 12.11.2004 weiter.

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften in diesem Gebiet bleibt unverändert (mit Ausnahme der neuen Traufhöhe für die betreffende Parzelle Nr. 5943) und gilt daher weiter.

4.2 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Die vorliegende 3. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Mit den erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ nicht berührt; d. h. die Konzeption zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gebiet „Hinter dem Schloss“ wird in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet. Die erweiterte Kindertageseinrichtung wird entsprechend den gesetzlichen Forderungen in zeitgemäßer Form umgesetzt. Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarf, Kindergarten“ wird als ausreichend angesehen, da unter dem Begriff „Kindergarten“ heutzutage verschiedene Betreuungsangebote zusammengefasst werden. Der planerische Grundgedanke bleibt durch den Neubau des Kindergartens St. Michael erhalten.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist öffentliches Interesse gegeben; des Weiteren sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

5. Planänderungen

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des Geltungsbereichs (Ecke Berliner Straße/Leipziger Straße). Folgende Punkte werden geändert (siehe Anlage 5):

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Das Maß der baulichen Nutzung im betreffenden Bereich wird in der Form verändert, dass die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 entfällt. Dadurch wird ermöglicht, dass die standortgebundene Raumentwicklung auf zwei Ebenen unter Ausnutzung des Geländes realisiert werden kann.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Parzelle Nr. 5943 auf zwei erhöht ($z = II$). Für die östlich angrenzende Parzelle ist bereits eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, so dass der städtebauliche Zusammenhang gewahrt ist.
- Für die Parzelle Nr. 5943 wird die maximale Traufhöhe in der Nutzungsschablone bei $z = II$ entsprechend den Raumanforderungen ergänzt: $TH_{max} = 7,50 \text{ m}$.
- Die überbaubare Grundstücksfläche der Parzelle Nr. 5943 wird nach Westen erweitert, so dass die westliche Baugrenze einen Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze an der Berliner Straße einhält. Die nördliche Baugrenze wird um 60 cm in Richtung des festgesetzten Leitungsrechts verschoben. Die Flächeninanspruchnahme vergrößert sich nicht, da die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird.
- Die Aufteilung des Straßenraums wird in der Form geändert, dass parallel zum Gebäude auf einer Länge von ca. 35 Meter statt der bisherigen „Verkehrsgrünfläche“ „Verkehrsfläche“ festgesetzt wird.

5.2 Redaktionelle Ergänzungen

Nach den Anmerkungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung werden folgende redaktionelle Ergänzungen vorgenommen:

- Die „Nachrichtliche Übernahme“ zur Lage des Plangebietes in Zone III A des Wasserschutzgebietes „Kiebingen“ wird ergänzt.
- Der „Hinweis“ zu § 20 DSchG wird aufgenommen.

Des Weiteren wird die Übersichtskarte der Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ_{100} (Hochwasserlinie HQ_{100}) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 ergänzt und als „Nachrichtliche Übernahme“ vermerkt.

5.3 Auswirkungen der Planung

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien werden mit der 3. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ berücksichtigt.

Mit dem Neubau des Kindergartens St. Michael wird eine für die Allgemeinheit wichtige Einrichtung wesentlich gestärkt.

6. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine Maßnahmen erforderlich. Kosten entstehen durch die 3. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ nur durch das erforderliche Verfahren in Höhe von 5.950 € (brutto).

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

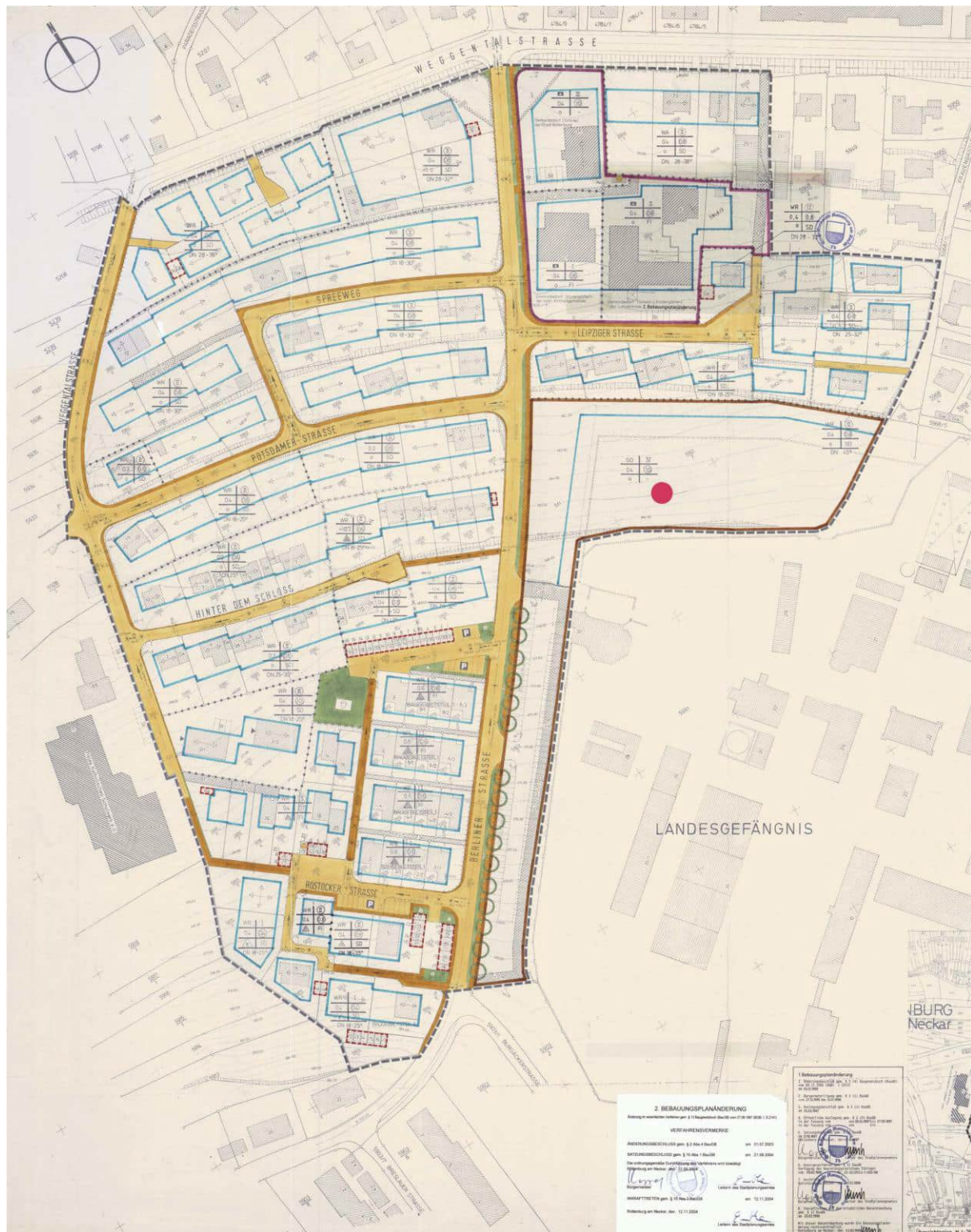
Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurden im September 2013 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben bestätigt, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind (vgl. die Zusammenfassung in Anlage 4).

Rottenburg am Neckar, den 20.02.2014

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

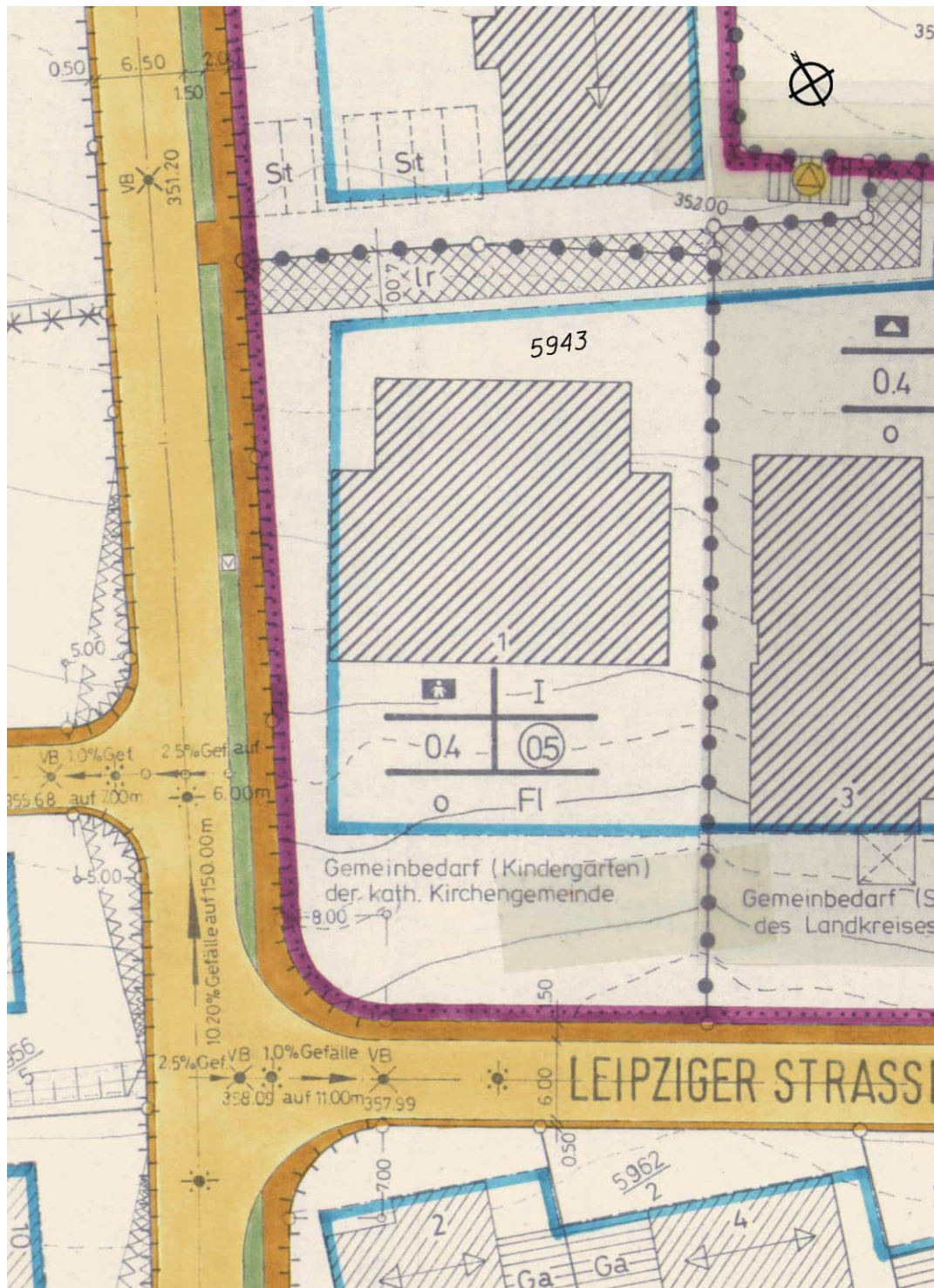
Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ (verkleinerte Übersicht)



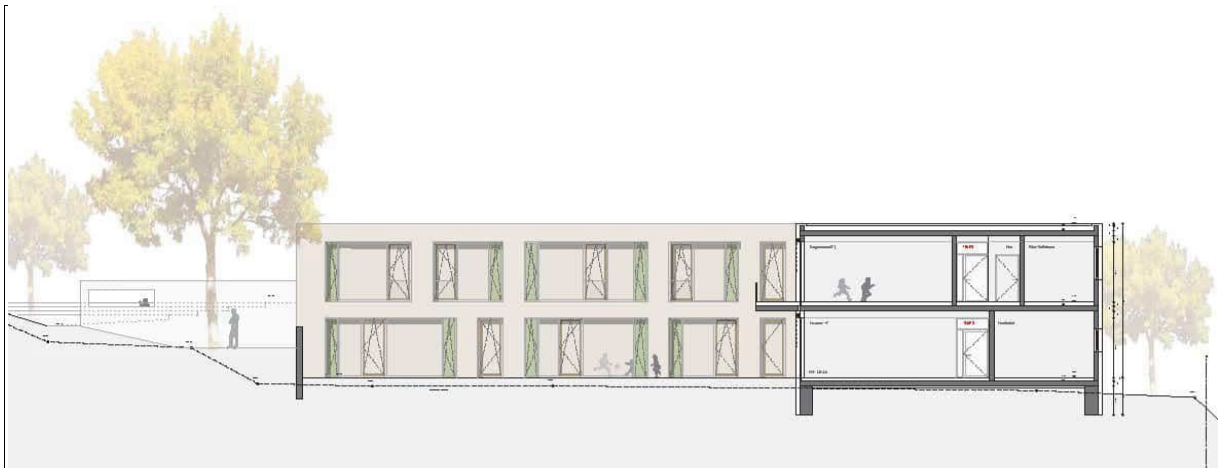
Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ der von der aktuellen Änderung betroffene Parzelle Nr. 5943

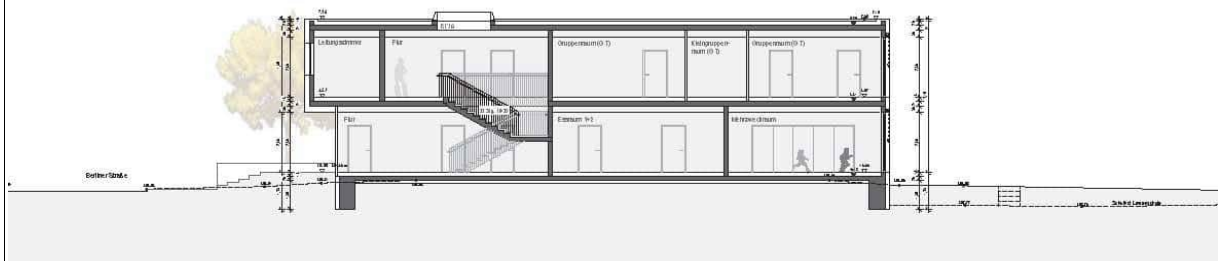


Anlage 3: Gebäudeplanung, Ackermann + Raff, Tübingen (Lageplan, Schnitte, Ansichten)

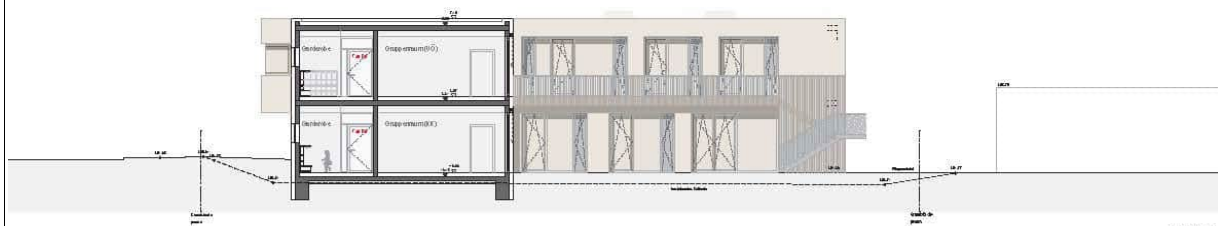




Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D

Projekt	Katholischer Kindergarten St. Michael			
Bauherr	Katholische Kindergemeinde St. Martin Marktplatz 3, 72100 Rottenburg			
Architekt	Kokemann + Raff GmbH & Co. KG Architekten Stadtplaner BDA Eugenstraße 2, 72072 Tübingen Tel. 07071 / 33030-0			
Trägerwerk	Ingenieurklaus Klaus Jöhner Süßenstraße 5, 72108 Rottenburg Tel. 07422/2113			
HLSE	Ingenieurklaus Grammer Gäutstraße 5, 72108 Rottenburg Tel. 07457 / 9456 17			
Unterschrift Architekt			Unterschrift Bauherr	
Planstapel	Schnitte			
Maßstab 1:100	Format 1189 x 841	Geschnitten ab	Datum 21.10.2013	Plannummer G 04



Anlage 4: **Spezielle Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Zusammenfassung** **Gutachten Nr. 2133047, HPC, Rottenburg am Neckar (getrennt beigefügt)**

Zusammenfassung

Der Kindergarten St. Michael im Stadtgebiet von Rottenburg am Neckar soll abgerissen und durch einen Neubau auf demselben Grundstück ersetzt werden. Hierfür wird eine Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ notwendig. Die HPC AG, Niederlassung Rottenburg, wurde beauftragt, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes nach §§ 44 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)¹ auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse zu prüfen.

Das betroffene Grundstück (Parzelle Nr. 5943) befindet sich in der Ecke Berliner Straße/Leipziger Straße, in Hanglage. Das Kindergartengebäude ist von Freiflächen mit lückigem Baumbestand umgeben, wobei der südliche Bereich schwerpunktmäßig als Außenspielfläche dient. Die nördlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücke gehören ebenfalls zu einem Areal für Gemeinbedarf (Schule und Kindergarten). Mit den entsprechenden Freiflächen liegen sie innerhalb des zu ändernden Bebauungsplans. Im Umfeld des Standorts sind Wohngebäude mit Hausgärten vorhanden. In der weiteren Umgebung, südlich gelegen, befindet sich die Justizvollzugsanstalt.

Um beurteilen zu können, ob mit der vorgesehenen Bebauung die artenschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden, wurde das Plangebiet im September 2013 auf das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten hin untersucht. Dabei wurde das Lebensraumpotenzial des Grundstücks sowie die mögliche Funktion der betroffenen Gebäude und Gehölze erörtert und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Konflikte betrachtet.

Im Ergebnis ist nicht auszuschließen, dass Höhlungen und Rindenspalten in den Bäumen oder vorhandene Gebäudevorsprünge bzw. -ritzen kurzzeitig als Ruhequartiere (Tagesverstecke) für einzelne Fledermäuse, z.B. die Kleine Bartfledermaus oder die Zwergfledermaus, dienen. Diese Strukturen bieten zudem Nutzungspotenzial als Sommerquartiere bzw. Wochenstuben für gebäudebewohnende Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus). Nachweise waren aufgrund des Begehungszeitpunktes nicht möglich. Auf Winterquartiere dieser streng geschützten Arten bestehen jedoch keine Hinweise. Die Freiflächen weisen aufgrund der geringen Größe und des Nutzungsdrucks eine suboptimale und daher nur eingeschränkte Bedeutung als Jagdrevier für Fledermausarten des Siedlungsbereichs auf.

Weiterhin gibt es Hinweise, dass die Vorhabensfläche und das Umfeld von einigen häufig vorkommenden Vogelarten des Siedlungsbereichs als Brut- und Nahrungsrevier genutzt wird. Ein Nachweis war aufgrund des Begehungszeitpunktes nicht möglich. Durch den hohen Nutzungsdruck auf dem Kindergartenareal ist sein Habitatpotenzial für Vögel, insbesondere für eine Vogelbrut, allerdings eingeschränkt.

¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) v. 29.07.2009, BGBl. Nr. 51, 2009

Für weitere streng geschützte Arten bestehen auf dem Grundstück keine geeigneten Lebensbedingungen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG voraussichtlich eingehalten werden, wenn entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der hier möglicherweise vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt werden. Die Baufeldbereinigungen – Gehölzrodungen und Abrissmaßnahmen sollten daher im Herbst/Winter (November bis Februar), d.h. außerhalb der Hauptaktivitäts-/Fortpflanzungsperiode der betroffenen Tierarten durchgeführt werden.

Sollten sich während der Baufeldbereinigung über die derzeit mögliche Abschätzung hinausgehende Erkenntnisse zu geschützten Arten ergeben, ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung durchzuführen. Gegebenenfalls sind dann entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, z.B. in Form von Fledermauskästen, festzulegen.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unabhängig davon wird angeregt, auf insekten- bzw. fledermausschonende Beleuchtungen zurückzugreifen, wenn eine Außenbeleuchtung vorgesehen ist. Als Maßnahme zur Erhöhung der Attraktivität des Geländes für Fledermaus- und Vogelarten wird in jedem Fall angeregt, an den verbleibenden Bäumen Nistmöglichkeiten für Vögel zu schaffen sowie Fledermauskästen anzubringen.

Die vorliegende Prüfung erfolgte vorhabensbezogen. Sollte zukünftig ein weiterer Teil der Freifläche für Anbaumaßnahmen genutzt werden, so muss dieses Vorhaben abhängig vom bis dahin verstrichenen Zeitraum ggf. erneut geprüft werden.

Anlage 5: Bebauungsplan vom 26.11.2013 (Deckblatt)

