

BEBAUUNGSPLAN "KREUZERFELD - SÜD"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Bebauungsplan "Kreuzerfeld",
rechtsverbindlich seit
22.03.1982

Bebauungsplan "Kreuzerfeld Sportplatz",
rechtsverbindlich seit
19.01.1981

2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
V. m. § 13a BauGB
Örtliche Bebauungsplanung
25.09.2019
am 05.10.2019
19.02.2019

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Örtliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
vom 11.03.2019 bis 10.04.2019

Legen der zurechnenden Festsetzungen,
gesonderte Teile sowie stichprobenartige
Bauverfahren in der Planung
vom 13.12.2018 mit Ergänzung vom 09.05.2019
Regelung in der Planung
25.09.2019

Legen der zurechnenden Festsetzungen,
gesonderte Teile sowie stichprobenartige
Bauverfahren in der Planung
vom 13.12.2018 mit Ergänzung vom 09.05.2019
Regelung in der Planung
25.09.2019

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die
rechtlichen Festsetzungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan
der Gemeinde der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.
Rottenburg am Neckar, den 04.03.2019

Urkundlich § 10 Abs. 3 BauGB
Rottenburg am Neckar, den 23.03.2019

Füllschema der Nutzungsschablone

Zuordnung der Flächen zu den einzelnen Bebauungsplan-Blättern	Bezeichnung der Flächen	Bezeichnung der Flächen
Bezeichnung der Flächen nach der Bebauungsplanung	Bezeichnung der Flächen nach der Bebauungsplanung	Bezeichnung der Flächen nach der Bebauungsplanung
Bezeichnung der Flächen nach der Bebauungsplanung	Bezeichnung der Flächen nach der Bebauungsplanung	Bezeichnung der Flächen nach der Bebauungsplanung
Bezeichnung der Flächen nach der Bebauungsplanung	Bezeichnung der Flächen nach der Bebauungsplanung	Bezeichnung der Flächen nach der Bebauungsplanung

Quartiere an der Planstraße 1

1	2	3	4	5
WA	WA	MI	MI	MI
0,3	0,4	0,5	0,5	0,5
0	0	a1	0	a1
PD 5-12*	PD 5-12*	PD 5-12*	PD 5-12*	PD 5-12*

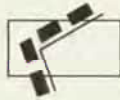
Einzel- und Doppelhausbebauung

6	7	8	9
WA	WA	WA	WA
0,3	0,35	0,35	0,4
0	0	0	0
PD 30-42*	PD 30-42*	PD 30-42*	PD 30-42*
2 WE	2 WE	2 WE	2 WE

Hausgruppen / Quartiere an der Südtangente / Mehrfamilienhäuser

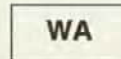
10	11	12	13
WA	WA	WA	WA*
0,5	0,5	0,5	0,5
0	0	0	0
PD 5-12*	PD 5-12*	PD 5-12*	PD 5-12*
2 WE	2 WE	2 WE	14 WE

Planzeichenerklärung

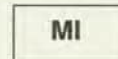


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

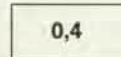


Allgemeines Wohngebiet

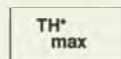


Mischgebiet

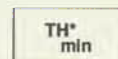
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



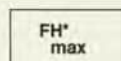
Grundflächenzahl



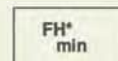
maximale Traufhöhe (s. Textteil)



minimale Traufhöhe (s. Textteil)

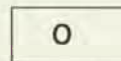


maximale Firsthöhe (s. Textteil)

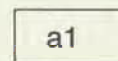


minimale Firsthöhe (s. Textteil)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Offene Bauweise



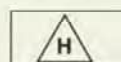
Abweichende Bauweise



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig



Baugrenze



Hauptfächrichtung

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Flächen für überdachte Stellplätze / Garagen



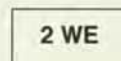
Flächen für überdachte Stellplätze / Garagen (s. Textteil Örtliche Bauvorschriften 1.1 und 1.3)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Kindergarten

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



Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Anbauverbotsstreifen (s. Textteil A 8.1)



Sichtfenster

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



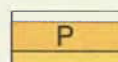
Straßenbegrenzungslinie (Gliederung der Verkehrsfläche verbindlich)



Straßenverkehrsfläche Gehweg



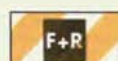
Verkehrsgrün



öffentliche Parkfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg



geplante Fuß- und Radwegunterführung



Bushaltestelle

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen
und Abwasserbeseitigung



Standort f. Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität



Retentionsfilterbecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



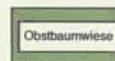
öffentliche Grünfläche



Kleinspielfeld



Spielplatz



Obstbaumwiese



Private Grünflächen

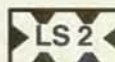
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (s. Textteil 13.1)



3m hohe Wand auf der
Böschungsoberkante



1,5-2,0m hohe Wand auf
Wall



2,2m hohe Wand mit 2,8m hohen Wall
(einschließlich 2,5m hohe Stützwand)

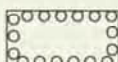


2,2m hohe Wand mit 2,8m hohen Wall
(in Geländemodellierung integriert)

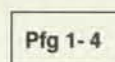


Bauliche Vorkehrung zur Lärminderung
erforderlich (passive Schallschutzmaßnahmen)

Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)



Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen u. Sträuchern



Pfanzgebote

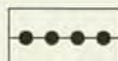


Anpflanzungen von Bäumen

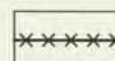


Erhaltung von Bäumen

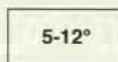
Weitere Festsetzungen



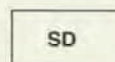
Abgrenzung unterschiedlicher Bau-
gebiete und unterschiedlicher
Grundflächenzahlen innerhalb von
Baugebieten



Abgrenzung unterschiedlicher,
sonstiger Festsetzung, z.B. Traufhöhen,
innerhalb von Baugebieten



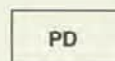
Dachneigung



Satteldach bzw.
versetzte Pultdächer



Flachdach



Pultdach



eine Garage/bzw. ein Stellplatz
pro Hauseinheit im EG zwingend



Stellplätze, überdachte Stellplätze,
Garagen auf den Baugrundstücken
unzulässig



Parzellierung - unverbundlich



Ergänzung Planzeichenerklärung - 1. Bebauungsplanänderung

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



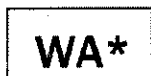
Flächen für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche



Flächen für Nebenanlagen zur Sammlung von Abfall/ Müll

Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

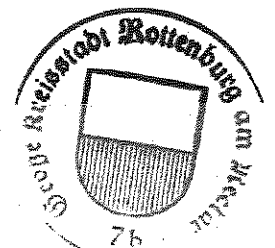


teilweiser Vorbehalt für förderfähige Wohnungen

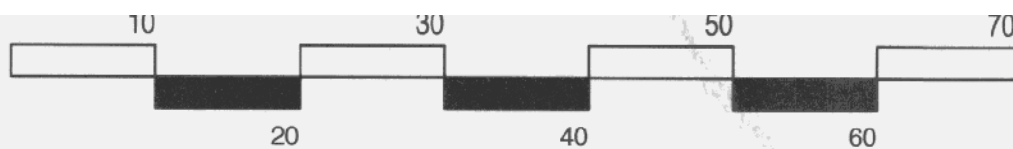
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrt / Ausfahrt



Maßstab 1:1000



Planverfasser

ORplan

Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur
Locher · Schwantes · Schwinge · Zoeppritz · Dipl.-Ing. · Freie Architekten · Freie Stadtplaner
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart, Tel 0711 - 9 25 75 0 Fax 0711 - 9 25 75 30

Planungsstand

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom November 1999

Planfassung vom 08.03.02



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Kreuzerfeld - Süd“

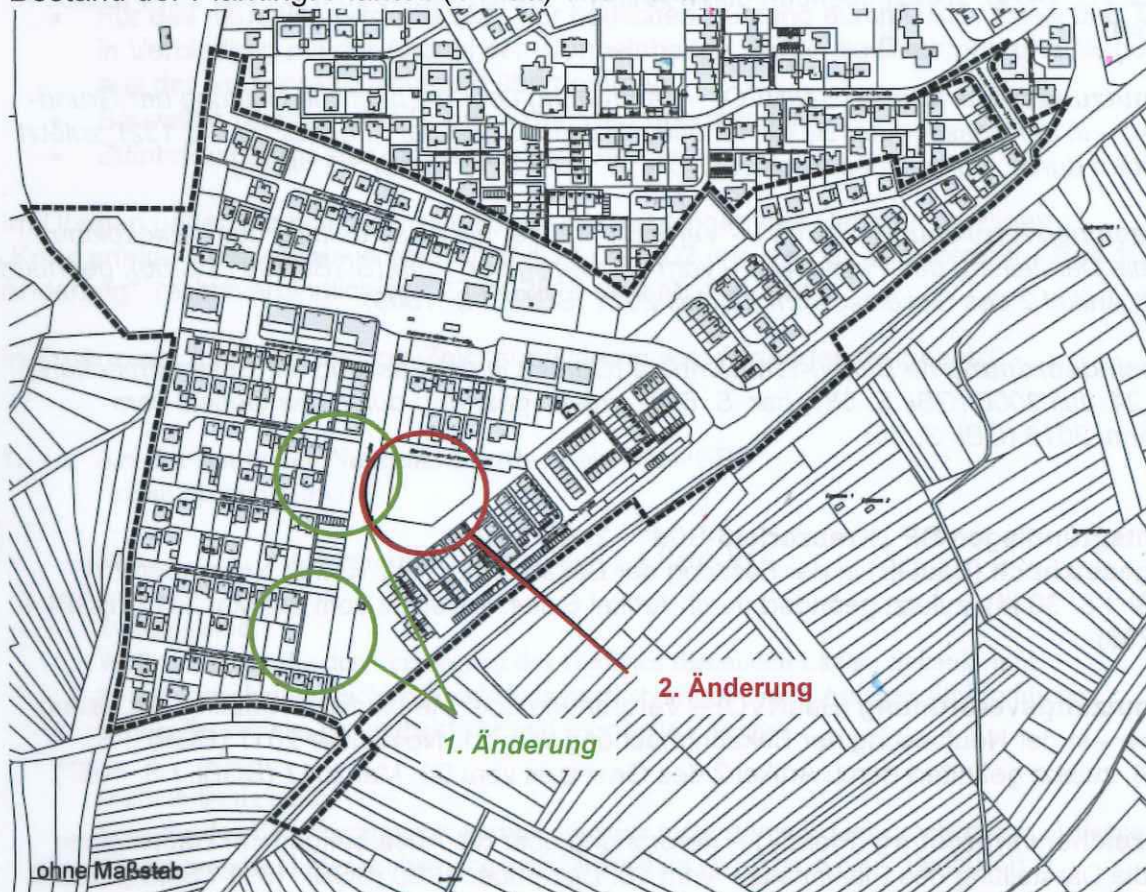
Textteil

„Kreuzerfeld-Süd“ vom 19.02.2002

„Kreuzerfeld-Süd“ – 1. Änderung vom 22.04.2015

„Kreuzerfeld-Süd“ – 2. Änderung vom 10.12.2018 mit Ergänzung vom 06.05.2019

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den 04.07.2019

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 23.08.2019



Leiterin des Stadtplanungsamtes

23.08.2019

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Rechtsgrundlagen BP „Kreuzerfeld-Süd“

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Rechtsgrundlagen BP „Kreuzerfeld-Süd“ – 1. Änderung

1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Rechtsgrundlagen BP „Kreuzerfeld-Süd“ - 2. Änderung

2. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich die Art der zulässigen Wohngebäude in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Wohnungen, die Zufahrt und die Lage der Stellplätze und Nebenanlagen sowie die Bauweise. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld - Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 unverändert weiter.

1. Änderung

Mit dem Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung „Kreuzerfeld-Süd“ wird in dem markierten Teilbereich dieses Bebauungsplans folgendes festgesetzt:

2. Änderung

- Art der Nutzung; Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten wird zu allgemeinem Wohngebiet (WA)
- Für das neue WA wird das Maß der baulichen Nutzung durch GRZ , FH_{max} und TH_{max} in Verbindung mit der Anzahl der Wohneinheiten, sowie die Dachform und Neigung aus der Nutzungsschablone 8 übernommen
- Bauweise (Einzel- oder Doppelhaus) wird übernommen
- Zufahrt und Lage der Stellplätze und Garagen

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld - Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 und die der „Kreuzerfeld – Süd 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 22.04.2015 unverändert weiter.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- siehe Planeinschrieb -

WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

MI Mischgebiet, § 6 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in allen Gebietsteilen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauVNO - siehe Planeinschrieb -

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (minimale und maximale Traufhöhen und maximale Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen) gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl, § 19 BauVNO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist nach Planeintrag differenziert festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauVNO

- siehe Planeinschrieb -

Die minimalen Traufhöhen (THmin), die maximalen Traufhöhen (THmax), die minimalen Firsthöhen (FHmin) und die maximalen Firsthöhen (FHmax) sind nach Planeintrag differenziert festgesetzt.

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

Traufen von Dachaufbauten und Zwerchhäusern sind von den festgesetzten Traufhöhen ausgenommen.

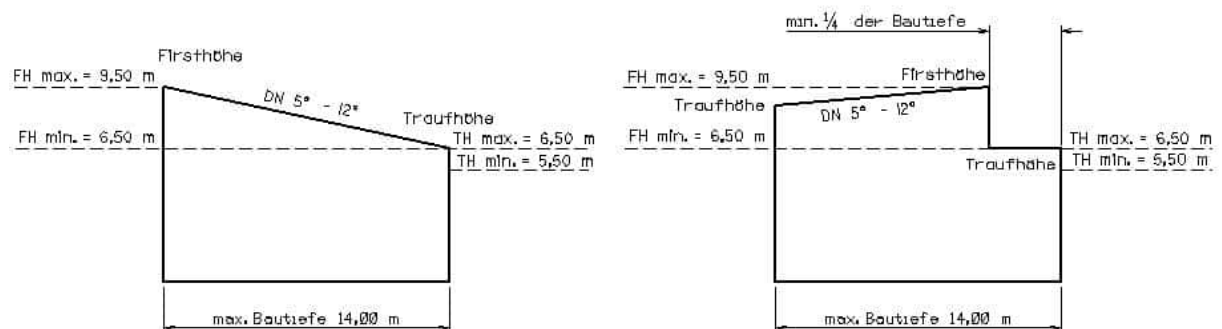
Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen bzw. bei Pultdächern bis zum Schnittpunkt der größten Wandhöhe mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Traufhöhe bzw. Firsthöhe muss mindestens auf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudeseite eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmittle.

In den mit „*“ gekennzeichneten Bereichen beträgt die minimale Traufhöhe 5,50 m, die maximale Traufhöhe 6,50 m, die minimale Firsthöhe 6,50 m, die maximale Firsthöhe 9,50 m.

Die maximale Traufhöhe von 6,50 m darf mit solchen Geschossen überschritten werden, die mindestens um ein Viertel der Bautiefe des darunterliegenden Geschosses von der gegenüberliegenden Außenwand zurückgesetzt sind, jedoch nur bis zur maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m.



In dem mit „*“ gekennzeichneten Bereich, in dem die maximale Traufhöhe 9,50 m und die maximale Firsthöhe 12,50 m beträgt, gilt die Überschreitung der maximalen Traufhöhe mit einem zurückversetzten Geschoss analog.

3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- siehe Planeinschrieb –

Die Bauweise wird gemäß Planeintrag als

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

O offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1. Änderung



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,



offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig,



offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig,

a1 abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO),

festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Mischgebiet dürfen Tiefgaragen zur Deckung des Stellplatzbedarfs die Baugrenzen überschreiten.

5. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- siehe Planeinschrieb -

Die Gebäudestellung/Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen.

Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50% der Hauptfirstlänge zulässig.

Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis 5° zulässig.

Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO

- siehe Planeinschrieb –

In Gebäuden auf den schraffiert gekennzeichneten Baugebieten sind in Teilen der Erdgeschosse nur Garagen-/Stellplätze zulässig.

Die jeweilige Mindestgröße dieser Erdgeschossteile muss den Abmessungen eines Garagenstellplatzes entsprechen (vgl. § 4 Abs.1 und 2 GaVO v. 7.7.1997).

Außerhalb dieser Geschossteile sind Garagen-/Stellplätze auf diesen Baugrundstücken unzulässig.

In den mit  gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

In den übrigen Baugebieten - ausgenommen auf den eigens für überdachte Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen - sind Garagen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports“) sind mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus anzuordnen und einzugrünen.

Auf den beiden Baugebietsflächen mit dem Planeinschrieb 13 (WA) sind Garagen(Stellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen (TGa) nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Die TGa ist mit einer mindestens 0,4 m dicken Erdauflage zu überdecken und zu bepflanzen. Oberirdische Bauteile der TGa sind mit einer begrünten Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang). Für die TGa ist Ziffer 7, zweiter Absatz (Passus zu Aufschüttungen) der Satzung über Örtliche Bauvorschriften nicht anzuwenden. Die Zu-/Abfahrt zur TGa ist im Norden mit einem begrünten Sichtschutz (lebende oder tote Einfriedigung) in Höhe von 1,0 m von Beginn der Rampe bis zur Fläche der oberirdischen Stellplätze zu versehen.*

1. Änderung

Oberirdische Stellplätze (St) / überdachte Stellplätze (üSt = Carports) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen zur Sammlung von Müll / Abfall sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze (St) / überdachte Stellplätze (üSt = Carports)/ Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Änderung

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

- siehe Planeinschrieb –

In Baugebieten mit den festgesetzten Bauweisen: nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Doppelhäuser und Hausgruppen und nur Hausgruppen ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Auf den beiden Baugebietsflächen mit dem Planeinschrieb 13 (WA) ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 14 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.*

1. Änderung

7.1 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

1. Änderung

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

WA: Auf den beiden Baugebietsflächen mit dem Planeinschrieb 13 (WA*) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, in denen auf mindestens 30% der Gesamtwohnfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten.*

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

8.1 Anbauverbotstreifen

Zur L 385 ist ein Abstand vom Fahrbahnrand von 20 m bzw. 15 m (im nordöstlichen Bereich) bis zu den Wohngebäuden freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Garagen und überdachten Stellplätze. Der Abstand der Lärmschutzwand bzw. des Fußes des Lärmschutzwalls muss vom Fahrbahnrand mindestens 3 m betragen.

Werbeanlagen sind unzulässig.

8.2 Sichtfelder

Die im Plan gekennzeichneten Sichtfelder (l = 10/110 m, v = 70 km/h, Annäherungssichtweite) sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Nutzung in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

9. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Planzeichnung ist nicht verbindlich.

Die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „gemischt genutzte Verkehrsfläche“ sind als „Mischflächen“ festgesetzt und entsprechend auszugestalten.

Südlich und nördlich der Planstraße 1 ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von 3 m über öffentliche Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Breite zugelassen werden.

Die Ein- und Ausfahrt der Garage unterhalb der Geländeoberfläche (TGa) ist nur in dem im Bebauungsplan angegebenen Bereich möglich, d. h. nördlich des Hauptbaukörpers/Hauptgebäude und erschlossen von der östlich gelegenen Verkehrsfläche (Willi-Brandt-Straße). Außerhalb dieses Einfahrtsbereichs sind Anschlüsse der Fläche für Garagen (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche an die Verkehrsfläche nicht zulässig.

1. Änderung

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

9. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken sind nur in den markierten Bereichen möglich. Damit soll verhindert werden, dass öffentliche Stellplätze und Fußwege als Einfahrten genutzt werden.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

10. Private Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- siehe Planeinschrieb -

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Grundwasserschutz

Drainagen für Schicht-/Hangwasser mit Anschluss an das Entwässerungssystem sind nicht zulässig.

Unterirdische Gebäudeteile (zum Beispiel Keller, UG) müssen druckwasserdicht (dichte Betonwanne) ausgeführt werden.

11.2 Minimierung der Versiegelung

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

11.3 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- siehe Planeinschrieb -

12.1 Aktiver Lärmschutz

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der Südtangente (L 385) sind aktive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem Planeintrag auszuführen:

LS 1: Lärmschutz: 3,0 m Gesamthöhe,
3,0 m zusätzliche Wand auf der bestehenden Böschungsoberkante

LS 2: Lärmschutz: 3,0 m Gesamthöhe,

1,50 – 2,0 m Wand auf Wall

LS 3: Lärmschutz : 5,0 m Gesamthöhe,
2,20 m Wand
2,80 m Wall (einschließlich 2,50 m hohe Stützwand)

LS 4: Lärmschutz: 5,0 m Gesamthöhe,
2,20 m Wand
2,80 m Wall (in eine Geländemodellierung integriert)

12.2 Passiver Lärmschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen an den zur L 385 orientierten Gebäudefassaden in den Obergeschossen überschritten (Lärmpegelbereich III und IV nach DIN 4109). Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile der Ober- und Dachgeschosse sind entsprechend der Gebäudenutzung auszubilden.

13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - siehe Planeinschrieb -

Die im Planeinschrieb festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Auf den ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze unzulässig.

Die Pflanzgebote Pfg 1-4 sind als extensive Wiese mit Landschaftsrasen anzulegen und zu pflegen. Für die Bäume sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu wählen, für die Sträucher standortgerechte Feldgehölze und Gehölzgruppen (Pflanzenauswahl entsprechend Artenlisten).

Pfg 1 Pflanzgebot für die öffentliche Grünfläche im Bereich des „Grünen Y“

Pro 400 m² zu begrünende Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Pfg 2 Pflanzgebot für die öffentliche Grünfläche im Bereich des Fussweges im Norden

Pro 250 m² zu begrünende Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

In den Flächen mit den Pflanzgeboten Pfg 1 und 2 sind öffentliche Fußwege anzulegen.

Pfg 3 Pflanzgebot für die Eingrünung der Lärmschutzwände im Nordosten und im Einmündungsbereich zur L 385

Pro 100 m² zu begrünende Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Pfg 4 Pflanzgebot für den Bereich der Lärmschutzmaßnahmen im Südosten

Die nordwestliche Seite des Walls ist mit Feldgehölzen und Gehölzgruppen zu bepflanzen; die Wand ist beidseits entsprechend der Ausführungsplanung mit Kletterpflanzen zu beranken.

In den Flächen mit den Pflanzgeboten 3 und 4 müssen entlang der L 385 Bäume einen Abstand von 4,50 m zur Fahrbahn und Pflanzgruppen einen Abstand von 3,0 m zur Fahrbahn einhalten.

14. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- siehe Planeinschrieb -

Sämtliche nach den Pflanzgeboten auszuführende Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

Als Arten sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu wählen (Pflanzenauswahl entsprechend Artenliste).

14.1 Stellplatzbegrünung

Ebenerdige Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu begrünen. Dazu ist pro 6 aneinander angeordneten Stellplätze mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 15 m² betragen.

14.2 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m und einer Höhe von mehr als 2 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind möglichst pro angefangene 5 m Länge mit zwei Kletterpflanzen zu bepflanzen oder durch vorgesetzte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

Für den Fall, dass keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 5 m Länge und 2 m Höhe innerhalb eines Abstandes von 6 m vor den Fassaden mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Baumbepflanzungen, die im Plan als zu pflanzend gekennzeichnet sind und die sich innerhalb eines Abstandes von 6 m vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.

14.3 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Baugrundstück je angefangene 300 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum oder zwei Großsträucher zu pflanzen (Pflanzenauswahl entsprechend Artenliste).

14.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Birnbaum
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Juglans regia	Walnuss

Pflanzliste 2:

Für die Pflanzung der Haupteerschließungsstraße wird vorgeschlagen:

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
oder alternativ	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Pflanzliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdornart
Crataegus monogyna	Weißdornart
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare	Rainweide *
Lonicera xylosteum	Rote Heckenrose *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder *
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*
Vitis sylvestris	Wildrebe

Pflanzengröße: zweimal verschult

* nicht auf den Spielplätzen und auf dem Kindergartengelände pflanzen

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt *
Lonicera henryi	Geißblatt *
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rubus henryi	Kletterbrombeere

* nicht auf den Spielplätzen und auf dem Kindergartengelände pflanzen

Pflanzliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum	Sedum floriferum „Weihenstephaner
Campanula rotundifolia	Gold“

Dianthus carthusianorum	Sempervivum arochnoideum
Hieracium pilosella	Sempervivum montanum
Petrohagia saxifraga	Thymus serpyllum
Saponaria ocymoides	Sedum als Sprossensaat
Sedum album "Coral carpet"	
Sedum reflexum	andere Stauden als Multitopfplatten oder
Sedum spurium	8-er Tb.

Pflanzliste 6: Parkplatz

Hochstämme der Mindestgröße 16-18, eine Auswahl der Arten.

Platanus acerifolia	-	Platane
Tilia spec.	-	Linde in Sorten
Robinia spec.	-	Robinie in Sorten
Populus tremula	-	Zitterpappel
Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel

Pflanzenliste 7: Obstgehölze

Äpfel

empfohlene Sorten:

Berlepsch	Gravensteiner
Brettacher	Hauxapfel
Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm
Boskop	Klarapfel
Gewürzluiken	Landsberger Renette
Glockenapfel	Oldenburger
Goldparmäne	Zabergäu Renette

Birnen

empfohlene Sorten:

Alexander Lukas	Oberösterreichische Weinbirne
Gelbmöstler	Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne
Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle
Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne
Gute Luise	

Kirschen

empfohlene Sorten:

- "Knorpelkirsche"
- "Große Schwarze Kirsche"
- "Hedelfinger"

Zwetschgen

Walnuß

Die Gehölze sind jeweils als Hochstamm zu pflanzen.

15. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- siehe Planeinschrieb -

Die im Planeinschrieb festgesetzte Obstbaumwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

16. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung der öffentlichen Straßen- und Wegekörper notwendigen Böschungen und Randeinfassungen einschließlich Hinterbeton sind bis zu 0,75 m Höhendifferenz und maximal 1,50 m Tiefe auf dem Grundstück von den jeweiligen Eigentümern kostenfrei zu dulden.

HINWEISE

1. Grundwasserschutz, § 3 WHG und § 37 WG

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Tübingen - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

2. Entwässerung des Gebietes

Das Gebiet wird teilweise im Mischsystem und teilweise im modifizierten Trennsystem entwässert: Die jeweilige Gebietsabgrenzung geht aus der Übersichtskarte hervor.

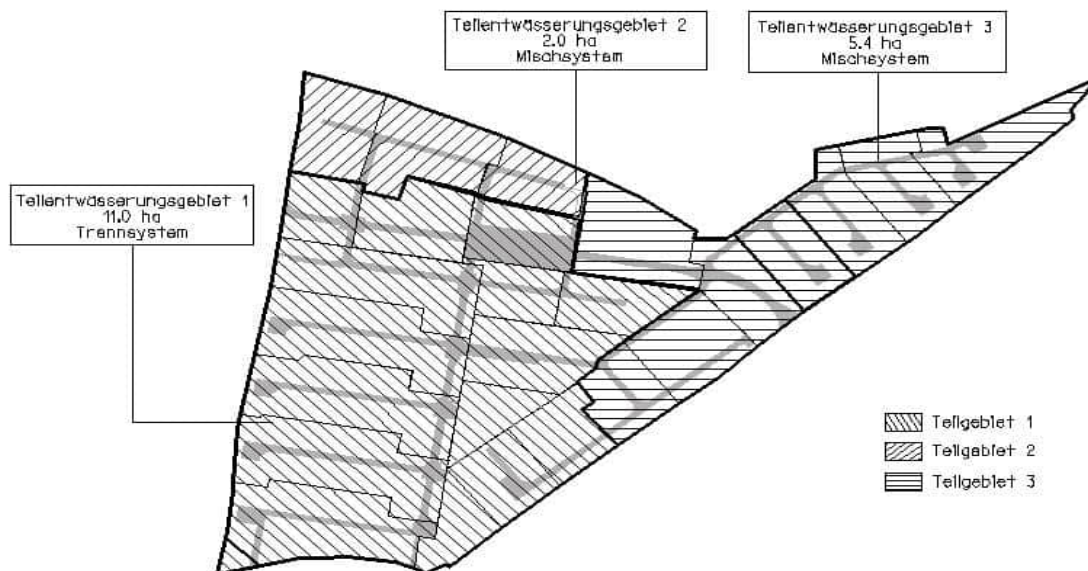
Entwässerungsgebiet 1:

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Dach- und Hofflächen müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Entwässerungsgebiet 2 und 3:

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Die Anlage von Zisternen (entweder unterirdisch oder im Haus) zur Sammlung und Entnahme von Brauchwasser (zum Beispiel zur Gartenbewässerung) mit einem Überlauf – bei der Mischwasserkanalisation in den Mischwasserkanal, bei der Trennkanalisation in den Regenwasserkanal – ist erwünscht.



3. Baugrund

Das Baugebiet liegt im Bereich einer geologischen Störung. Die Untergrundverhältnisse können kleinräumlich stark variieren.

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

4. Bodenschutz

Beim Umgang mit dem Schutzgut Boden sind die einschlägigen Richtlinien (zum Beispiel DIN 18915) sowie die Maßgaben der Hefte 10, 24, 28 und 31 aus der Reihe „Luft-Boden-Abfall“ des Mini-steriums für Umwelt Baden-Württemberg zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (zum Beispiel Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen vermieden werden.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Tübingen, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu benachrichtigen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 30 cm) auf allen Flächen abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

5. Lärmschutz

Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen in den gekennzeichneten Gebäuden wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen.

6. Bodenfunde

Werden im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (zum Beispiel Mauern, Gruben o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht (zum Beispiel Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

7. Ordnungswidrigkeit

Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für deren Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Kreuzerfeld-Süd“, 1. Änderung
rechtsverbindlich seit dem 24.05.2002 gelten unverändert weiter.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Kreuzerfeld-Süd“, 2. Änderung
rechtsverbindlich seit dem 24.05.2002 gelten unverändert weiter.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

- siehe Planeinschrieb -

In den mit Satteldach (SD) festgesetzten Baugebieten sind für Hauptgebäude Satteldächer sowie versetzte Pultdächer zulässig.

Für „Nullenergiehäuser“, begrünte Dächer und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen möglich, die mit den zulässigen Grundformen „in Einklang stehen“.

Zur Dacheindeckung dieser Dächer sind rote bis rotbraune sowie graue Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig; bei untergeordneten Bauteilen sind auch andere Materialien zulässig.

In den mit Pultdach (PD) festgesetzten Baugebieten sind auch andere rote bis rotbraune sowie graue Dachdeckungsmaterialien zulässig; es darf jedoch nur Dachflächenmaterial verwendet werden, das keine Belastung des Bodens und der Gewässer darstellt. Metaldächer sind nur beschichtet zulässig.

Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, aneinander grenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen sind die Dächer der einzelnen Gebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen muss die Dachneigung mindestens 15° betragen. Geringer geneigte Dächer sind zu begrünen. Überdachte Stellplätze und Garagen entlang des Lärmschutzes in Form der Wall-Wand-Kombination sind zwingend zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Auf Satteldächern und versetzten Pultdächern sind Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte 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

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

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. Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über 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.

Sonderregelung

Untergeordnete Gauben können andere Formen und Neigungen aufweisen.

In begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

1.3 Überdachte Stellplätze und Garagen an der Lärmschutzeinrichtung

In den mit „üSt/Ga *“ gekennzeichneten Bereichen sind jeweils höchstens fünf Einzelgaragen und mindestens drei überdachte Stellplätze nebeneinander im Wechsel anzuordnen.

2. Werbeanlagen, § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschoss bzw. maximal bis Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Höhe der Anlage darf maximal 0,50 m betragen, die Länge maximal die halbe Gebäudelänge.

Leuchtschriften sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und anderen nicht mit Gebäuden überbaute Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge (zum Beispiel Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.) zu verwenden.

Nicht befestigte Flächen in den allgemeinen Wohngebieten sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden; soweit sie nicht als Zufahrt oder für zulässige Anlagen benötigt werden, sind die Vorgärten als (Nutz- oder) Ziergärten anzulegen.

4. Einfriedigungen, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in Form baulicher Anlagen nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m über der Verkehrsfläche zulässig.
Davon dürfen eventuelle Sockelmauern maximal 0,30 m hoch sein.

5. Außenantennen, § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.
Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.
Für Nebengebäude sind Außenantennen oder Satellitenempfangsanlagen unzulässig.

6. Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen, § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Höhenlage der Grundstücke, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern.
Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der den Bauvorschriften 1.1 bis 1.3 zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Änderung

§ 9 Abs. 6 BauGB

Keine

Keine

2. Änderung

IV. HINWEISE

1. Änderung

Die Hinweise für das Plangebiet „Kreuzerfeld-Süd“ gelten unverändert weiter.

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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.

Die Hinweise für das Plangebiet „Kreuzerfeld-Süd“ gelten unverändert weiter.

2. Änderung

1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

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

12.05.2015

Ortsübliche Bekanntmachung

am 29.05.2015

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

29.05.2015

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 09.06.2015 bis 08.07.2015

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung

vom 22.04.2015

Begründung in der Fassung

vom 22.04.2015

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

22.09.2015

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung

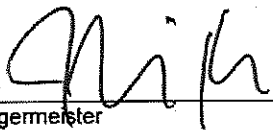
vom 22.04.2015

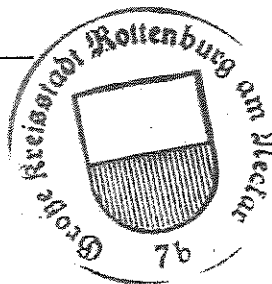
Begründung in der Fassung

vom 22.04.2015

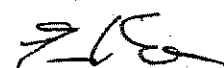
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens
nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)
wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt
dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 23.09.2015


Bürgermeister



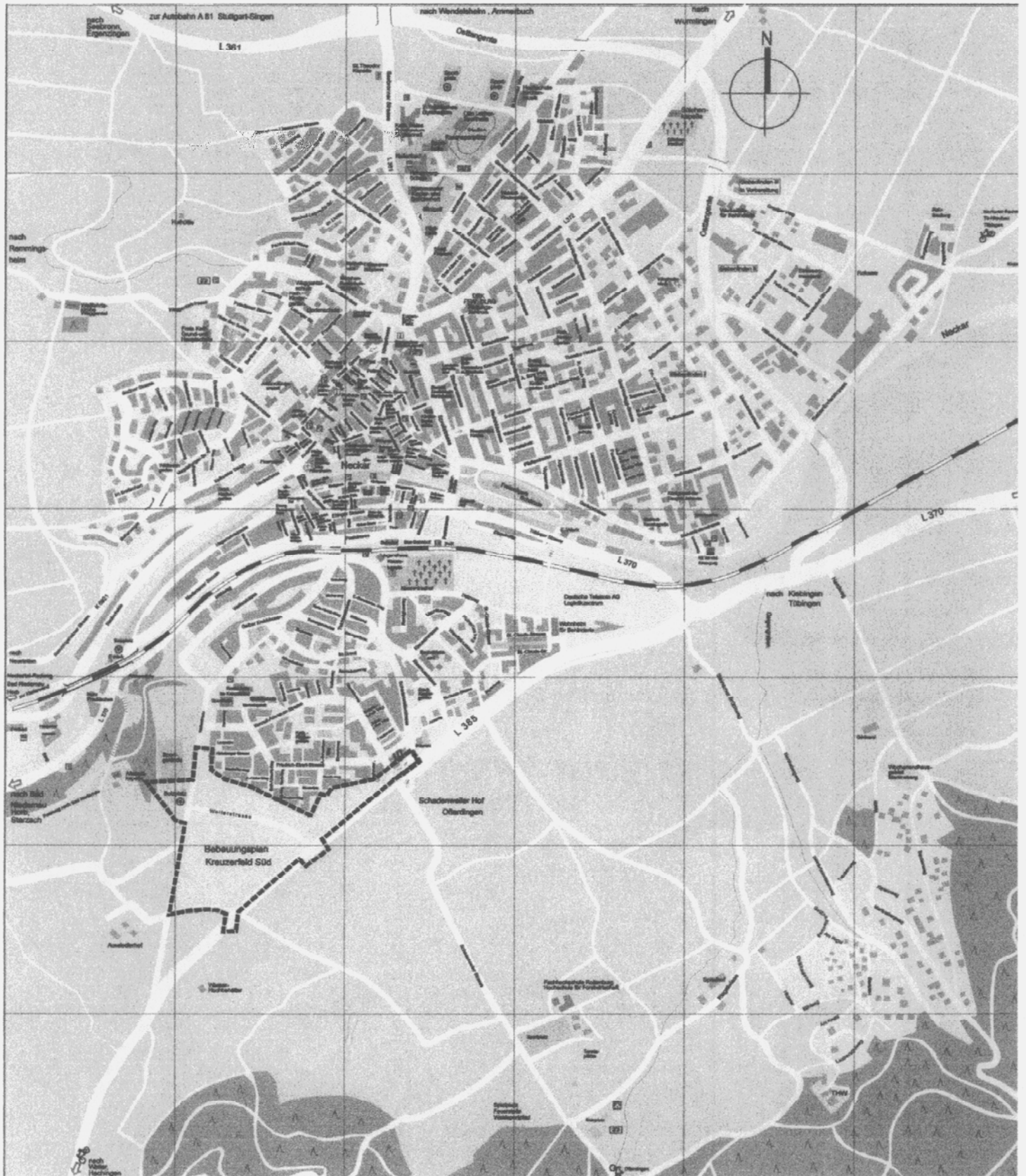
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB


Leiterin des
Stadtplanungsamtes

11.12.2015

Rottenburg am Neckar, den 11.12.2015


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 12.06.2001 beschlossen, den Bebauungsplan gem. §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 29.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 21.03.2001
Auslegung vom 19.03.2001 bis 30.03.2001

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs. 2 BauGB am 11.12.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.

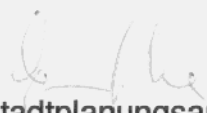
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

In der Fassung vom 24.09.2001 von 04.01.2002 bis 04.02.2002

In der Fassung vom 08.03.2002 von 02.04.2002 bis 15.04.2002

Rottenburg am Neckar, den 16.04.2002


Leiterin des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

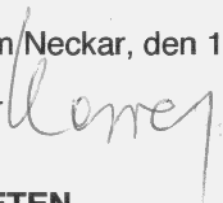
Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 14.05.2002 als Satzung beschlossen.

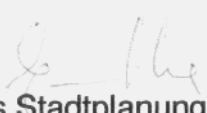
Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 08.03.2002

sowie die Begründung in der Fassung vom 22.02.2002 / 14.05.2002

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 15.05.2002

Bürgermeister 

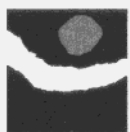

Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 BauGB am 24.05.2002 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 27.05.2002


Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR

4. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "KREUZERFELD - SÜD"

Füllschema der Nutzungsschablone

Zuordnungsziffer zu den einzelnen Baufeldern

Baugebiet Fläche nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung	minimale Firsthöhe maximale Firsthöhe (s. Textteil)
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	minimale Traufhöhe maximale Traufhöhe (s. Textteil)
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Beschränkung der Zulässigkeit von Anlagen für den ruhenden Verkehr (s. Zeichenerklärung)

Quartiere an der Planstraße 1

1

WA	★ FH = 6.50 m min. FH = 9.50 m max.
0,3	TH = 5.50 m min. TH = 6.50 m max.
0	Dachform siehe Planeinschrieb PD 5-12°

2

WA	★ FH = 6.50 m min. FH = 9.50 m max.
0,4	TH = 5.50 m min. TH = 6.50 m max.
0	Dachform siehe Planeinschrieb PD 5-12°

3

MI	★ Firsthöhe siehe Planeinschrieb
0,5	Traufhöhe siehe Planeinschrieb
a1	Dachform siehe Planeinschrieb PD 5-12°

4

MI	★ Firsthöhe siehe Planeinschrieb
0,5	Traufhöhe siehe Planeinschrieb
0	Dachform siehe Planeinschrieb

5

MI	★ FH = 6.50 m min. FH = 9.50 m max.
0,5	TH = 5.50 m min. TH = 6.50 m max.
a1	Dachform siehe Planeinschrieb PD 5-12°

Einzel- und Doppelhausbebauung

6

WA	FH = 8.50 m max.
0,3	TH = 3.50 m max.
	SD 30-42°
2 WE	

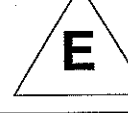
7

WA	FH = 8.50 m max.
0,35	TH = 3.50 m max.
	SD 30-42°
2 WE	

8

WA	FH = 12.00 m max.
0,35	TH = 6.50 m max.
	SD 30-42°
2 WE	

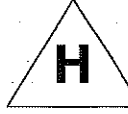
9

WA	FH = 8.50 m max.
0,4	TH = 3.50 m max.
	SD 30-42°
2 WE	

Hausgruppen / Quartiere an der Südtangente / Mehrfamilienhäuser

1. Bebauungsplanänderung vom 22.04.2015

10

WA	* FH = 6.50 m min. FH = 9.50 m max.
0,5	TH = 5.50 m min. TH = 6.50 m max.
	Dachform siehe Planeinschrieb PD 5-12°
2 WE	

11

WA	-
0,5	TH = 6.50 m max.
	PD 5-12°
2 WE	

12

WA	* FH = 6.50 m min. FH = 9.50 m max.
0,5	TH = 5.50 m min. TH = 6.50 m max.
	Dachform siehe Planeinschrieb PD 5-12°
2 WE	

13

WA*	*FH=6.50 m min. FH=9.50 m max.
0,5	TH=5.50 m min. TH=6.50 m max.
0	PD 5-12°
14 WE	

Kreuzerfeld – Süd

Teil 2 von 3

Östlicher Planbereich

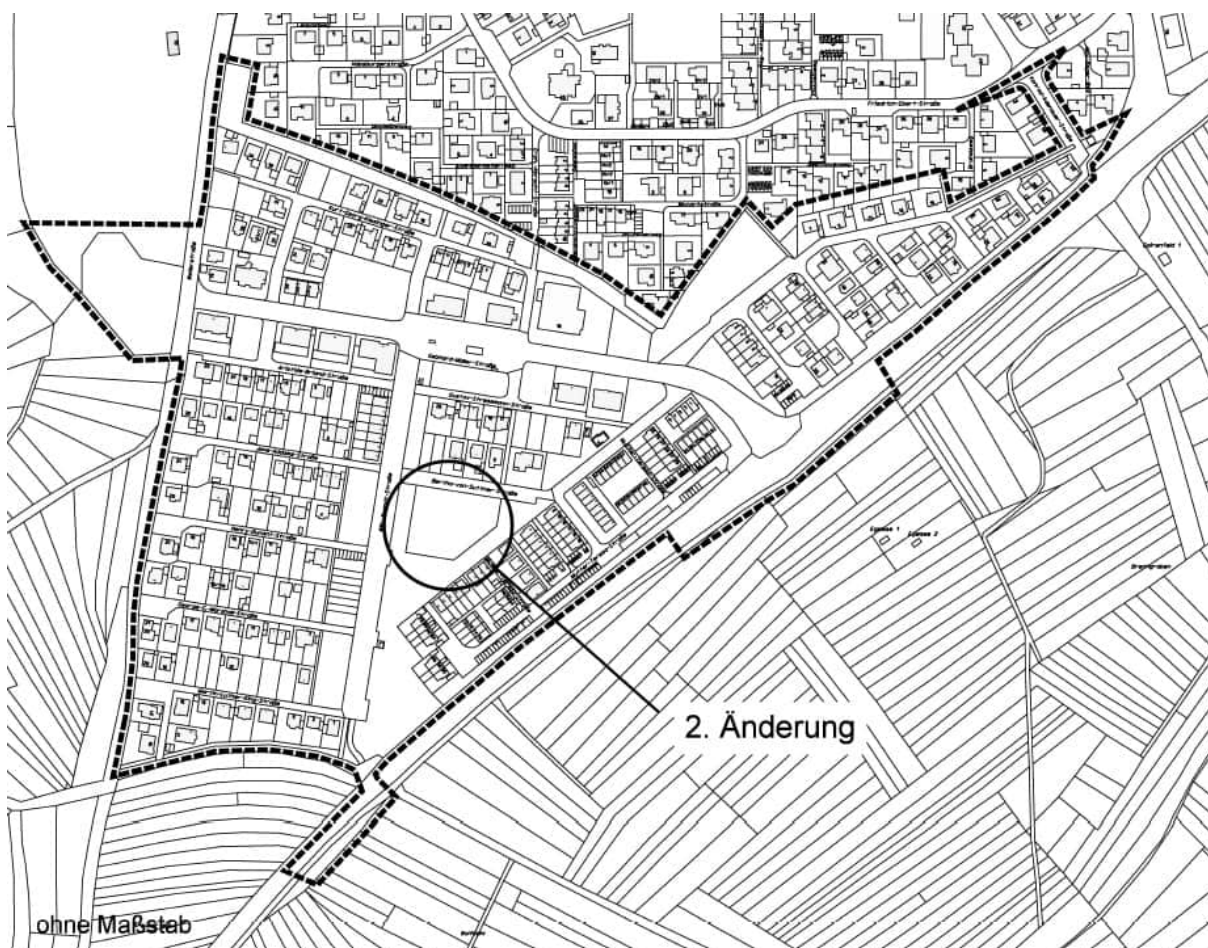


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Kreuzerfeld - Süd“ – 2. Änderung

Begründung vom 10.12.2018 mit Ergänzung vom 06.05.2019



Übersichtplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Auswirkungen der Planung
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische und textliche Festsetzungen
 - 5.2 Bestehende Festsetzungen
- 6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“ vom 24.05.2002 (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“ der von der aktuellen Änderung betroffenen Parzellen Nr. 12608 und eine Teilfläche von 12607

Anlage 3:

Städtebaulicher Entwurf vom 06.05.2019 auf Grundlage ausgewählte Variante aus Gemeinderat vom 25.09.2018

Anlage 4:

Bebauungsplan vom 10.12.2018 (Deckblatt) mit redaktioneller Änderung vom 06.05.2019

1. Erfordernis der Planänderung und Planungskonzeption

Am 09.02.1993 fasste der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar den Grundsatzbeschluss das Kreuzerfeld-Süd als nächstes Wohngebiet in der Kernstadt zu entwickeln.

Zur Erlangung einer qualifizierten städtebaulichen Konzeption wurde Ende 1998 ein sogenanntes Mehrfachbeauftragungsverfahren durchgeführt. Zur Realisierung der erarbeiteten Konzeption und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschloss der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 12.06.2001 für den Bereich „Kreuzerfeld-Süd“ einen Bebauungsplan auf der Grundlage der ausgewählten Konzeption aufzustellen.

Mit dem Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ wurde ein gewichtiger Beitrag für die Versorgung mit Familienhäusern in Form eines differenzierten Wohnangebotes geleistet: Im Hinblick auf die wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche und die Strukturen des bestehenden Wohngebietes „Kreuzerfeld“ setzt sich das Wohnungsgemeinde aus freistehenden Familienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie zu einem geringen Teil aus Geschossbau zusammen. Der Bebauungsplan ist seit dem 24.05.2002 rechtsverbindlich (siehe Anlage 1).

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene südlich gelegene Wohnquartier liegt im Bereich des Grünzuges. Entlang der Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsstraße (Willy-Brandt-Straße) sind Reihenhaushausgruppen, bzw. Geschosswohnungsbau vorhanden bzw. vorgesehen, an der Ost-West-verlaufenden Stichstraße (Bertha-von-Suttner-Straße) Einzel- und Doppelhäuser.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Baugebiet Kreuzerfeld-Süd weitestgehend bebaut.

Aktueller Planungsanlass ist der geminderte Bedarf für einen Kindergarten im Kreuzerfeld-Süd und die ungebrochen große Nachfrage nach Bauplätzen für den Wohnungsbau. Aus diesen Gründen soll die Fläche für eine Ergänzung des rundum bestehenden allgemeinen Wohngebiets nutzbar gemacht werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden einen Quartierstreif, der zwischenzeitlich als Provisorium im ehemaligen Sparkassengebäude in der Friedrich-Ebert-Straße 25 eingerichtet wird, unterzubringen.

Der Gemeinderat hat daher am 25.09.2018 beschlossen den als Variante 3 im Gremium vorgestellten städtebaulichen Vorentwurf als Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung zu wählen (Anlage 3). Dabei soll der Standort des Quartierstreifs flexibel gehalten werden. Dies kann erreicht werden, da die Art der baulichen Nutzung WA sowohl Wohnhäuser, wie auch einen Nachbarschaftstreif ermöglicht (Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke i. S. v. § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO).

Der Entwurf ergibt 8 Baugrundstücke für Wohngebäude in Einzel- und Doppelhausbauweise, sowie ein Grundstück für einen Quartierstreif mit Grundstücksgrößen von 300 bis 410 m². Das ergibt bis zu 16 neue Wohneinheiten, die umgesetzt werden könnten (jeweils 2 je Wohngebäude).

Die durch das städtebauliche Konzept vorgegebene Dichte wird durch eine Nutzbarmachung des Planungsareals für den Wohnhausbau nicht verändert. Die Bebauung orientiert sich an der Umgebung und greift deren Bestimmungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf. Auch werden bei der Bebauungsplanänderung die überbaubare Grundstücksfläche und die Gebäudehöhe den angrenzenden Baufeldern angepasst. Der ruhende Verkehr ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Öffentliche Parkplätze für den Quartierstreif sind in ausreichender Anzahl bereits in der Willy-Brandt-Straße sowie der Bertha-von-Suttner-Straße vorhanden.

Die Erschließung erfolgt im Norden von der Bertha-von-Suttner-Straße aus und über eine neue Stichstraße im Westen.

Öffentlich zugängliche Spiel- und Sporteinrichtungen liegen direkt angrenzend in der zentralen Grünfläche. Mehrere Wege stellen die Verbindung zum umgebenden Landschaftsraum zu Erholungs- und Freizeit Zwecken her.

2. Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als ausgewiesene Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an den Landesentwicklungsachsen Stuttgart - Böblingen/Sindelfingen - Rottenburg am Neckar (- Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) - Reutlingen/Tübingen - Rottenburg am Neckar (- Horb am Neckar).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 09.08.2018) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche im Bestand“ dargestellt. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Baugebiet „Kreuzerfeld-Süd“ liegt im Süden der Ortslage in ca. 1,5 km Entfernung von der Stadtmitte westlich der L 385 in Richtung Stadtteil Weiler.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 19 ha und weist ein geringes Gefälle von rd. 435 müNN am südlichen Rand bis auf rd. 417 müNN im Nordwesten bzw. 405 müNN im Nordosten auf. Mit dem südlichen Gebietsteil ist eine Richtung Weiler nur noch sehr gering ansteigende Hochlage (ca. 100 m oberhalb des Neckars) erreicht.

Im Norden grenzt das Gebiet „Kreuzerfeld-Süd“ direkt an das Wohngebiet „Kreuzerfeld“ an. Die L 385, Südtangente bildet die östliche Gebietsgrenze. Im Süden wird das Plangebiet durch den Feldweg - Flurstück Nr. 7722/3, im Westen durch die Weilerstraße begrenzt.

Die 1. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die westlich der Willy-Brandt-Straße gelegenen Parzellen zwischen Jane-Addams-Straße und Henry-Dunant-Straße und die Parzellen zwischen George-C.-Marshall-Straße und Martin-Luther-King-Straße.

Die 2. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Parzelle Nr. 12608 und einen Teil der Parzelle Nr. 12607 südöstlich der Kreuzung Willy-Brandt-Straße und Bertha-von-Suttner-Straße.

4. Planungsverfahren

Die von der 2. Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet und verdichtete Wohnbauflächen an der zentralen Erschließungsachse beidseitig der „Gebhard-Müller-Straße“ fest. Entlang der in Nord-Südrichtung verlaufenden Willy-Brandt-Straße ist in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ eine Reihenhausbauung und Geschosswohnungsbau vorgesehen, ebenso im Bereich der östlich gelegenen Wohnbereiche zur L 385. Zum Rand hin und im Übergang zum alten Baugebiet „Kreuzerfeld“ wurde eine aufgelockerte Bebauung vorgegeben.

Im zentralen Bereich liegt eine große, öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Sportflächen und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten, welche mit der 2. Änderung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) umgewidmet werden soll.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind folgende Voraussetzungen eingehalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die im Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und 0,5, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Das Baugebiet ist zum gegenwärtigen Stand (Oktober 2018) etwa zu 90 % bebaut.

Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten zu einer Fläche mit der Nutzung allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Diese Fläche des von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bereichs umfasst rund 3.700 m² und liegt weit unter dem oben genannten Schwellenwert.

Das Vorhaben bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da es sich bei den Freiflächen um vegetationsarme Flächen (Rasenflächen) handelt, für die bereits Baurecht besteht und der Artenschutz sowieso bereits beachtlich ist.

4.3 Auswirkungen der Planung

Auf die Siedlungsdichte hat die Planänderung keine Auswirkungen, da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Wohnungszahl an den umgebenden Bestand angleichen. Die Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Fünf Grundstücke sind von Norden von der Bertha-von-Suttner-Straße aus erschlossen, eines von Westen von der Willy-Brandt-Straße aus und 2 weitere Baugrundstücke sowie der Quartierstreff werden über die neue Stichstraße, die von der Willy-Brandt-Straße abgeht, erschlossen.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich auf die östlich der Willy-Brandt-Straße und südliche der Bertha-von-Suttner-Straße gelegenen Parzellen Nr. 12607 (Teilfläche) und 12608. Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

- Parzelle 12608: Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten entfällt
- Teilfläche der Parzelle 12607: Grünfläche mit Pflanzgebot entfällt
- Beide Parzellen werden als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt
- Nutzungsschablone Ziffer 8 wird übernommen
- Lage der Zufahrten zu den Grundstücken wird ausgewiesen
- Fläche für offene Stellplätze / überdachte Stellplätze wird teilweise festgesetzt
- Grünfläche mit Pflanzgebot wird am östlichen Rand der Parzelle 12608 im Anschluss an den Bereich des WA festgesetzt
- Anschluss an die Verkehrsfläche mit Zufahrt zum jeweiligen Grundstück
- Vorgabe zum Abstand von baulichen Anlagen, Einfriedigungen etc. zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Vorschlag zur Grundstücksparzellierung wird eingetragen

Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgelegt (aus Nutzungsschablone 8).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Da die beiden Baufenster sich nach Art und Maß der Nutzung am Bestand orientieren wird durch die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude eine städtebaulich verträgliche Dichte erlangt.

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Somit werden die öffentlichen Verkehrsanlagen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

5.2 Bestehende Festsetzungen: Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld-Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 und der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 22.04.2015 unverändert weiter.

6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI von ca. 4.800 € brutto.

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 10.12.2018



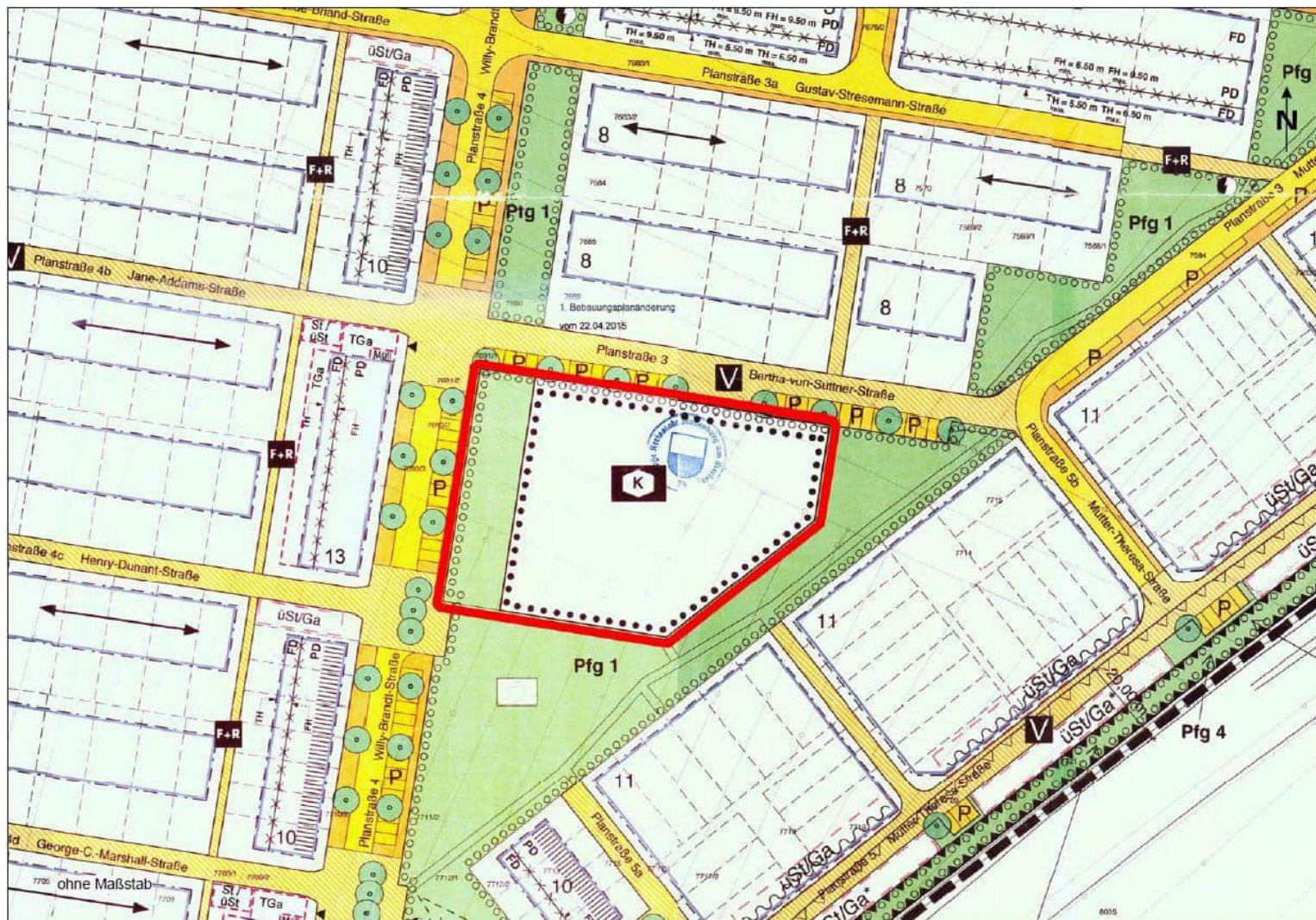
Corinna Greulich
Stadtplanungsamt



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

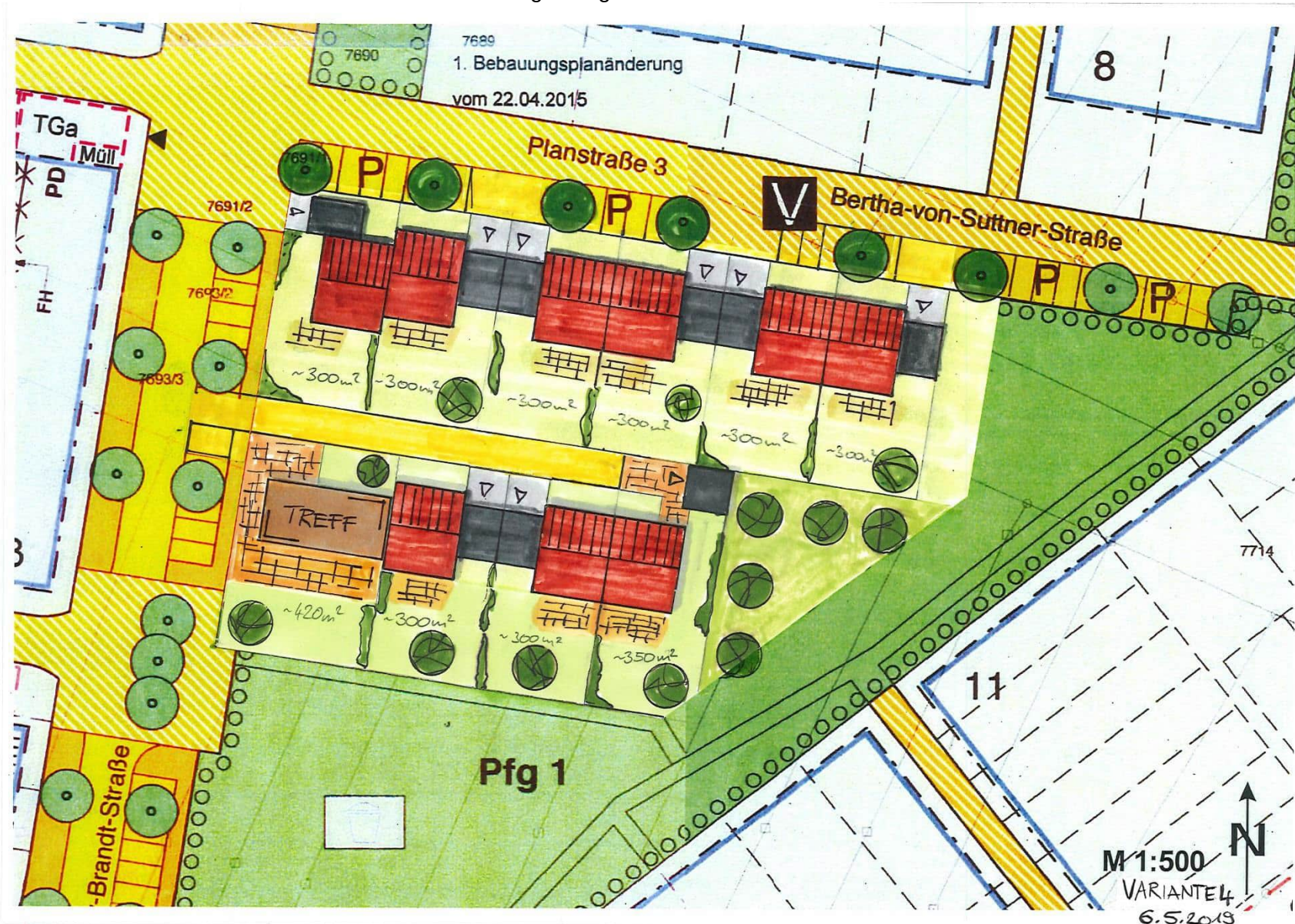
Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Kreuzerfeld-Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 (verkleinerte Übersicht)





Anlage 3:

Städtebaulicher Entwurf vom 06.05.2019 auf Grundlage ausgewählte Variante aus Gemeinderat vom 25.09.2018



Anlage 4:
Bebauungsplan vom 06.05.2019 (Deckblatt) mit redaktioneller Änderung ohne Maßstab und Nutzungsschablone 8

