



Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

Südlicher Schelmen - Rottenburg

- B.V.1: Baugebiet ①: Baugrundstück für den Gemeinbedarf
(Dom, Domplatz)
Baumassenzahl : 3,0
- Baugebiet ②: Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse: max 2

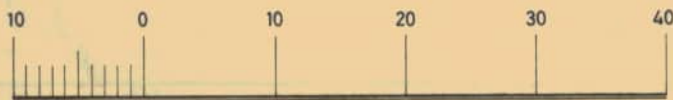
B.V.2: Die dargestellten ~~Hausrichtungen~~ ^{GEBÄUDESTELLUNGEN} sind verbindlich

B.V.3: Dachausbildung in beiden Baugebieten eben (Flachdach)

B.V.4: Traufhöhe in Baugebiet 1 : Dom max. 15,00 m
Turm max. 40,00 m
Traufhöhe in Baugebiet 2 : höchstens 8,50 m
(VON OK. TRAUFLATTEN BIS SCHNITT DACHHAUT/ AUSSENWAND)

B.V.5: Als Einfriedung an den öffentlichen Strassen und Wegen sind Hecken (max. Höhe = 1,50 m) zugelassen.

M = 1 : 500

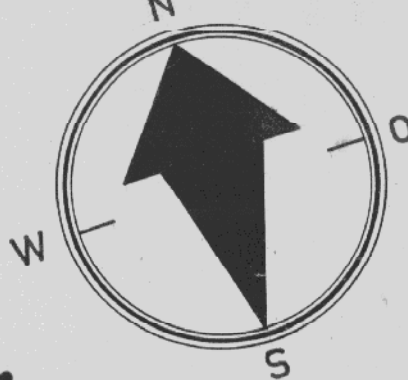


LEGENDE

- BAULINIE GRENZE
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Kreis Tübingen

Stadt Rottenburg



BEARBEITET: Vermessungsbüro Heinz Helle
Tübingen, den 8.7.1963

AUFGESTELLT: Bürgermeisteramt der Stadt
Rottenburg, den 25. Sept. 1963

[Signature]
BÜRGERMEISTER

ZUGESTIMMT: Gemeinderat der Stadt Rottenburg,
den 27. Sept. 1963

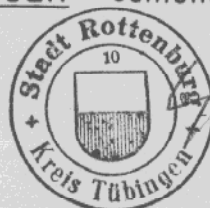
[Signature]
BÜRGERMEISTER

OFFENGELEGT: vom 14. Okt. 63 bis 14. Nov. 63

[Signature]
BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN

Gemeinderat der Stadt Rottenburg,
den 15. 3. 1965



[Signature]
BÜRGERMEISTER

Für Genehmigungsvermerke:

SIEHE UNTEN

Erkenntmachung der Offenlegung des genehmigten
Planes u. Inkrafttreten am 1. Dezember 1965

4753/10

4755/4

F.W. 99



Für den Bebauungsplan :

Tübingen, den 8.7.63.

Vermessungsbüro

Heinz HELLE



GENEHMIGUNGSVERMERK :

GENEHMIGT AM 8. JULI 1965

MIT SCHREIBEN DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

NR. Ia-bau 2/3005.2-1547/65

1. 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

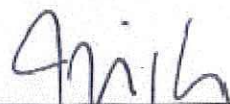
27.03.2012

75 SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am

25.09.2012

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 26.09.2012


Bürgermeister




Leiterin des Stadtplanungsamtes

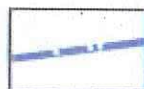
INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am

25.01.2013

Rottenburg am Neckar, den 25.01.2013

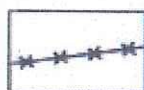

Leiterin des Stadtplanungsamtes

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

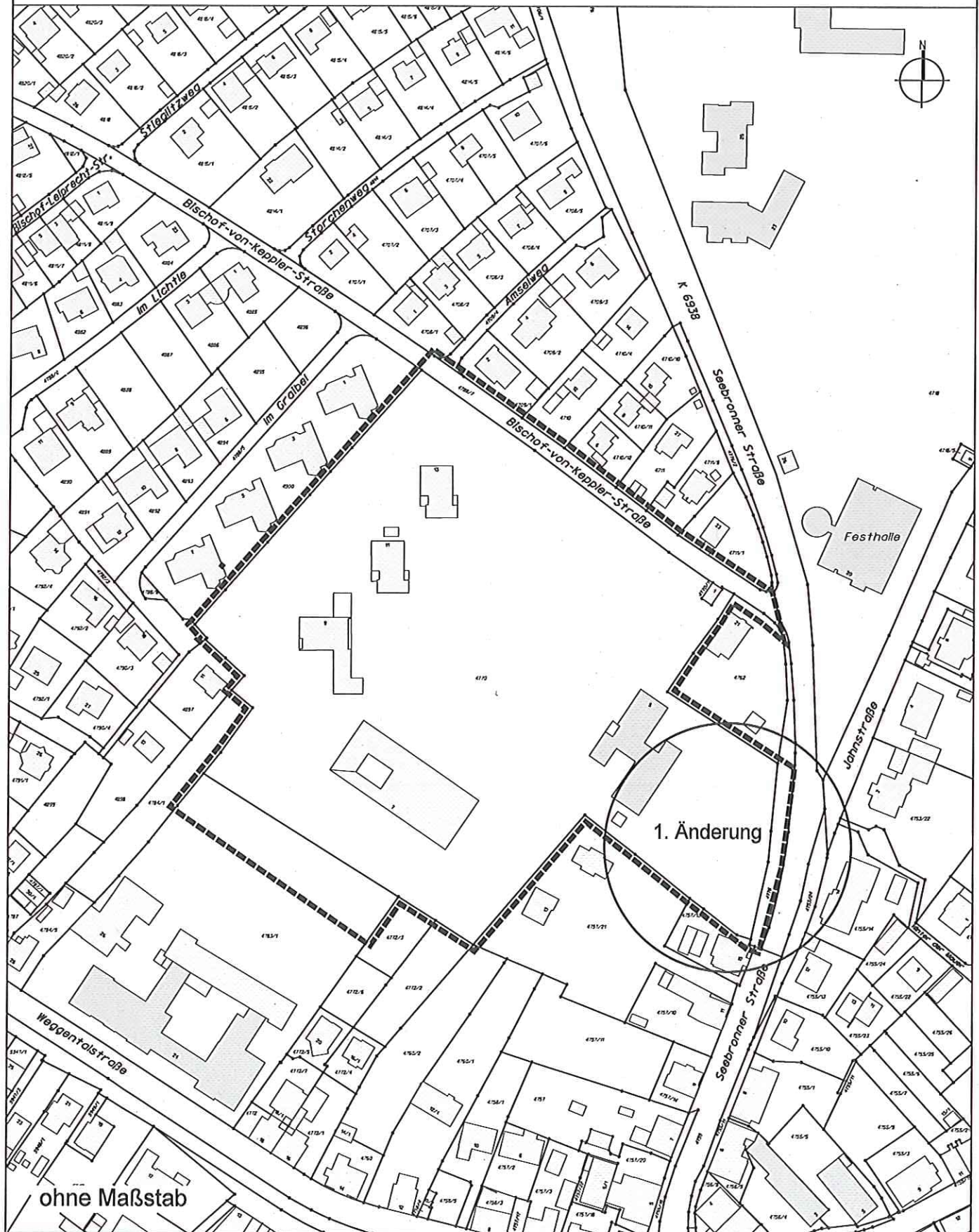


Bebauungsplan

" Südlicher Schelmen - 1. Änderung "

Rottenburg am Neckar

- Kernstadt



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SÜDLICHER SCHELMEN, 1.ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG

Stand:07.03.2012

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL

Städtebau . Umweltplanung

Bahnhofstrasse 44
Obere Gasse 19

67346 Speyer
72108 Rottenburg am Neckar

Telefon 06232/67760
Telefon 07472/26452

www.stadtplanung.com

Der Bebauungsplan "Südlicher Schelmen" wurde zur Bereitstellung von Wohnungen für Bischof, Weihbischof und zweier Domherrenhäuser aufgestellt und ist seit dem 1.12.1965 rechtskräftig. Die damalige Wahl des Geländes wurde bestimmt durch die günstige Lage zu den benachbarten Bistumsgebäuden des Doms St. Martin sowie die Eigentumsverhältnisse der überplanten Grundstücke.

3. 2. FERTIGUNG



Druckdatum: 04.04.12, 1218 BG 070312.doc

städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden zwischen der Bauverwaltung der Diözese und der Stadt geklärt.

Die nun zur Realisierung anstehende Lösung mit einem Anbau in Richtung Südosten zur Seebronner Straße entspricht diesen Rahmenbedingungen. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Westen durch die beiden vorhandenen Gebäuderiegel in das Obergeschoss des Neubaus (vgl. Anlage 3). Der geplante Neubau liegt jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan von 1965 und ist daher nicht genehmigungsfähig.

Die vorhandene Mauer zur Seebronner Straße hin bleibt erhalten. Die auf dem unmittelbaren Bauplatz vorhandene Vegetation wurde bereits im Dezember 2011 entfernt.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat daher am 20.03.2012 beschlossen, den seit dem 1.12.1965 rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlicher Schelmen“ zum ersten Mal zu ändern, um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Erweiterung des Stiftungsschulamts zu schaffen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der seit dem 19.05.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach stellt das Plangebiet als "Sonderbaufläche" dar.

Die Darstellungen des Landschaftsplans widersprechen der Planung nicht.

3. Beschreibung des Planbereichs

Der ca. 3,58 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südlicher Schelmen" liegt im Norden der Stadt Rottenburg am Neckar westlich der Seebronner Straße und südlich der Bischof-von-Keppler-Straße und umfasst das Grundstück Flst.Nr. 4770.

Die Flächen sind mit Wohn- und Verwaltungsgebäuden des Bischöflichen Ordinariats bebaut und werden über die Bischof-von-Keppler-Straße erschlossen. Der Übergang zu den benachbarten von der Weggentalstraße aus erschlossenen Grundstücken bzw. denen der Straße "Im Graibel" erfolgt durch eine gärtnerische Ausgestaltung der Freiflächen im Stil einer Parkanlage.

Der Änderungsbereich befindet sich im Südosten des Geltungsbereichs zwischen bestehendem Stiftungsschulamt und der Seebronner Straße. Dieser Teil des Grundstücks ist nicht unmittelbar öffentlich zugänglich.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Bistums Rottenburg-Stuttgart.

4.1 Bebauungsplan "Südlicher Schelmen"

Im Geltungsbereich gilt der seit dem 1.12.1965 rechtskräftige Bebauungsplan "Südlicher Schelmen" der Stadt Rottenburg am Neckar (vgl. Abb. 1). Es sind ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Dom, Domplatz) mit einer Baumassenzahl von 3,0 und ein Allgemeines Wohngebiet mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und in vier Teilbereiche gegliedert, die sich um den zentralen "Domplatz" gruppieren. Im Westen liegt eine überbaubare Fläche für zwei Domherrenhäuser und das Weihbischofhaus, im Süden eine überbaubare Fläche für das Bischofshaus und im Norden eine bislang unbebaute Fläche. Diese drei überbaubaren Grundstücksflächen werden als „Baugebiet 2: Allgemeines Wohngebiet“ bezeichnet.

Im Osten befindet sich eine weitere überbaubare Fläche, die als „Baugebiet 1: Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Dom, Dombauplatz)“ bezeichnet ist. Dort sollte ursprünglich der geplante Dom errichtet werden. Ganz im Osten ist diese Fläche mit dem zweiflügligen Stiftungsschulamt bebaut.

Die Traufhöhe im „Baugebiet 1: Grundstück für den Gemeinbedarf (Dom, Dombauplatz)“ ist mit 15,00 m (40,00 m für einen Turm) festgesetzt. Die Traufhöhe im „Baugebiet 2: Allgemeines Wohngebiet“ beträgt maximal 8,50 m. Die Traufhöhe wird von der OK Traufplatten bis Schnitt Dachhaut/Außenwand gemessen. Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer vorgeschrieben; dies bedeutet, dass die Traufhöhe der Gebäudehöhe entspricht.

Zu der für den Dom vorgesehenen Baufläche war im Bebauungsplan ein Fußweg geplant, der aber nicht realisiert wurde.

Der Bebauungsplan setzt neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen fest und ist demnach i.S.d. § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan zu betrachten.

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 insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- 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 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).

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (hier: Fläche der überbaubaren Grundstücksflächen, da keine GRZ festgesetzt ist) beträgt deutlich weniger als 20.000 m², nämlich etwa 8.800 m².

Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

5. Planänderungen

5.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zu Nutzungsart bleiben unverändert. Da vor einigen Jahren das Stiftungsschulamt in der „Fläche für den Gemeinbedarf“ genehmigt werden konnte, ist seine Erweiterung ebenso genehmigungsfähig. Die Baumassenzahl wird bei weitem nicht erreicht.

Im Erweiterungsbereich der überbaubaren Grundstückfläche gilt künftig eine Traufhöhe von 8,50 m. Da der Plan nur Flachdächer zulässt, entspricht diese Traufhöhe der Gebäudehöhe.

5.2 Zeichnerische Festsetzungen

Die Plangrundlage (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) wurde aktualisiert (vgl. Anlage 1, Lageplan zum Baugesuch).

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Stiftungsschulamtes wird in Richtung Seebonner Straße um ca. 30-50 m erweitert, um den geplanten Anbau und möglicherweise weitere Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Stiftungsschulamtes zur Seebonner Straße hin unterzubringen. Im erweiterten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche gilt eine Traufhöhe von 8,50 m (neuer Planeinschrieb); da der Plan nur Flachdächer zulässt, ist dies auch die höchstzulässige Gebäudehöhe.

Die Bebauung kann künftig bis 2,50 m an die heute den Straßenraum begrenzende Mauer heranrücken. Diese Mauer steht oberhalb einer zur Straße hin geneigten, begrünten Böschung; die Mauerkrone dürfte etwa 3 m oberhalb des die Seebonner Straße begleitenden Gehwegs liegen. Der im alten Bebauungsplan vorgesehene Fußweg entfällt.

Das zu errichtende Gebäude des Stiftungsschulamtes weist einen deutlichen Abstand zur Mauer an der Seebonner Straße auf. Künftig kann die Bebauung weiter an die Seebonner Straße heranrücken (bis auf 2,50 m an die Mauer). Sie spränge aber in diesem Fall noch deutlich hinter die unmittelbar an der Straßenbegrenzung stehende Bebauung in der südlichen Seebonner Straße zurück. Dies wäre mit der Gestaltung des Ortseingangs und des Straßenzugs Seebonner Straße verträglich. Die durch die Badersche Villa von Norden her deutlich ablesbare Verengung des Straßenraums bliebe auch künftig erhalten.

6. Kosten

Durch die Planänderung fallen für die Stadt Rottenburg am Neckar keine Kosten an. Die Beauftragung der Planungsarbeiten erfolgt durch die Diözese Rottenburg-Stuttgart.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurden im Februar 2012 artenschutzrechtliche Untersuchungen¹ 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 2).

¹ Anbau Stiftungsschulamt Rottenburg am Neckar, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Gutachten Nr. 2120505, HPC, Rottenburg am Neckar, 29.02.2012

Rottenburg am Neckar, den 07.03.2012

Stefanie Tremmel
Klaus Nachtrieb

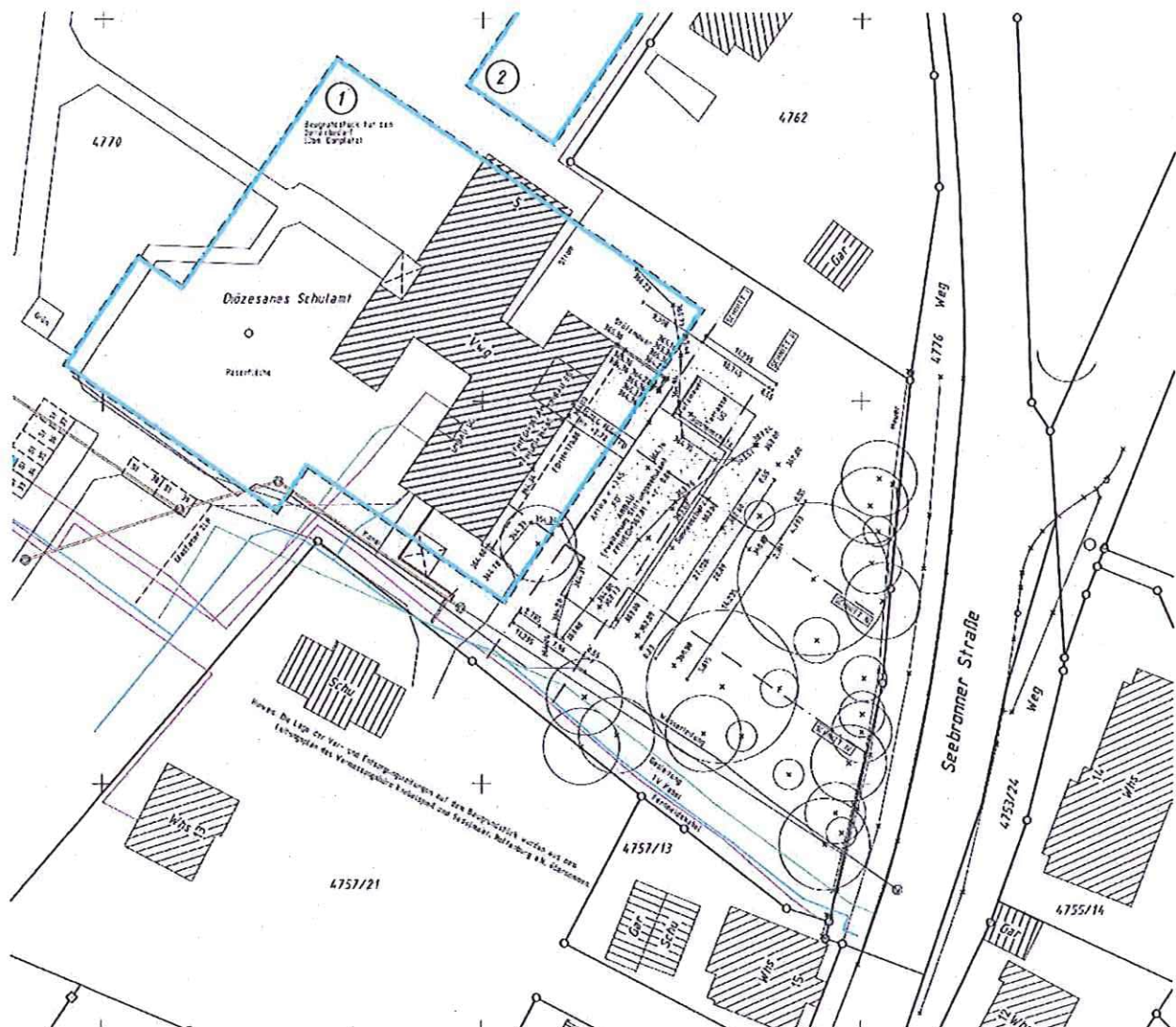
NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung



Angelika Garthe

Stadtplanungsamt

Anlage1: Lageplan zum Baugesuch (Vermessungsbüro Wellhäußer, Rottenburg am Neckar)



Anlage 2:

Spezielle Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung,

Gutachten Nr. 2120505, HPC, Rottenburg am Neckar, 29.02.2012 (getrennt beigelegt)



- Seite 3 - zum Gutachten Nr. 2120505
Anbau Stiftungsschulamt, Rottenburg
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung



1 Zusammenfassung

Für das Stiftungsschulamt der Diözese Rottenburg-Stuttgart in Rottenburg am Neckar ist ein Anbau geplant. 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.

Der Anbau soll östlich an das bestehende Gebäude des Stiftungsschulamts erfolgen. Der Standort liegt westlich der Seebronner Straße, am Hang. Er umfasst einen Gartenbereich mit lückenhaftem Baumbestand. Die Nachbargrundstücke im Umfeld des Standorts weisen Wohngebäude und Gärten mit Bäumen und Sträuchern auf.

Um beurteilen zu können, ob mit der vorgesehenen Bebauung die artenschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden, wurde das Plangebiet im Februar 2012 bei schneefreier, sonniger Witterung auf das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten hin untersucht. Dabei wurde das Lebensraumpotenzial der Grundstücke sowie die mögliche Funktion der betroffenen Gehölze erörtert und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Konflikte betrachtet.

Im Ergebnis ist nicht auszuschließen, dass das Gartengelände, wie auch das Umfeld, von Fledermausarten des Siedlungsbereichs zur Nahrungssuche genutzt wird. Für Wochenstuben oder Winterquartiere dieser streng geschützten Arten auf dem Gelände bestehen keine Hinweise. Weiterhin ist anzunehmen, dass die Vorhabensfläche und das Umfeld von einigen häufig vorkommenden Vogelarten des Siedlungsbereichs als Brut- und Nahrungsrevier genutzt wird.

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 Vogelarten durchgeführt werden. Die Rodung von Gehölzen sollte daher im Herbst/Winter (Oktober bis Februar) durchgeführt werden.

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 Vogelarten wird angeregt, an den verbleibenden Bäumen im Umfeld Nistmöglichkeiten für Vögel zu schaffen.

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

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

The image displays a series of architectural drawings for the 'Haus der Kunst' in Munich, designed by Hans Hollein. The drawings include:

- Ansicht von südost (Southeast View):** A long, low building with a series of windows and a central entrance. The drawing is labeled with 'Kunstwerk', 'Küche', 'Zugang', 'Treppe', and 'Terrasse'.
- Ansicht von nordost (Northeast View):** A view of the building from the northeast, showing a different facade with a large window and a central entrance. The drawing is labeled with 'Kunstwerk', 'Küche', 'Zugang', 'Treppe', and 'Terrasse'.
- Ansicht von nordwest (Northwest View):** A view of the building from the northwest, showing a facade with a large window and a central entrance. The drawing is labeled with 'Kunstwerk', 'Küche', 'Zugang', 'Treppe', and 'Terrasse'.
- Schnitt A-A (Section A-A):** A cross-section of the building, showing the internal structure, including the kitchen, living area, and staircase. The drawing is labeled with 'Kunstwerk', 'Küche', 'Zugang', 'Treppe', and 'Terrasse'.

The drawings are presented in a clean, minimalist style, with a focus on the building's form and spatial organization. The use of color is limited to the building's facade and the ground level, with most elements in black and white.

Anlage 4:
Bebauungsplan-Entwurf vom 07.03.2012

