



- PAPPELWALD -

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- WALD -

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO WEHG SONDERGEBIET - ZWECKBESTIMMUNG WOCHENENDHAUSGEBIET
- SO GAWI SONDERGEBIET - ZWECKBESTIMMUNG WOCHENENDHAUSGEBIET SOWIE SCHANK- U. SPEISEWIRTSCHAFT BESCHRÄNKT NUR AUF GARTENWIRTSCHAFT
- SO PFAD SONDERGEBIET - ZWECKBESTIMMUNG "VEREINSHEIM FÜR DEN BUND DEUTSCHER PFADFINDER"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GF-50 GRUNDFLÄCHE HÖCHSTENS 50 m²
- BM 210/110 BAUMASSE IM ERDGESCHOSS+ DACHRAUM = 210 m³
BAUMASSE IM UNTERGESCHOSS = 110 m³
- TH,FH s. Text TRAUFHÖHE, FIRSHÖHE SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- OFFENE BAUWEISE - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

- LÖSCHWASSERTEICH ZWECKBESTIMMUNG - LÖSCHWASSERTEICH FÜR FEUERWEHR

VERKEHRSFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - ASPHALTIERT
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - WASSERDURCHLÄSSIGE OBERFLÄCHE
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- AUSWEICHBUCHTEN
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BZW. ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

GRÜNFLÄCHEN

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - WASSERGRABEN

WASSERFLÄCHEN

- BACH

FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

- ZWECKBESTIMMUNG - WALD

SONSTIGE PLANZEICHEN

- AUFGEFÜLLTES GELÄNDE
- GEHRECHT / LEITUNGSRECHT / FAHRRECHT
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS
- FLÄCHEN IM REBENAUFBAUPLAN
- DACHNEIGUNG 25° - 35°
- AUSSICHTSPUNKT
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES VOM 14.8.1968

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	TRAUFHÖHE, FIRSHÖHE
GRUNDFLÄCHE IN m ²	BAUMASSE IN m ³
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 13 BauGB 07.10.2014
Satzungsbeschluss § 10 BauGB 20.01.2015

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 21.01.2015

Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

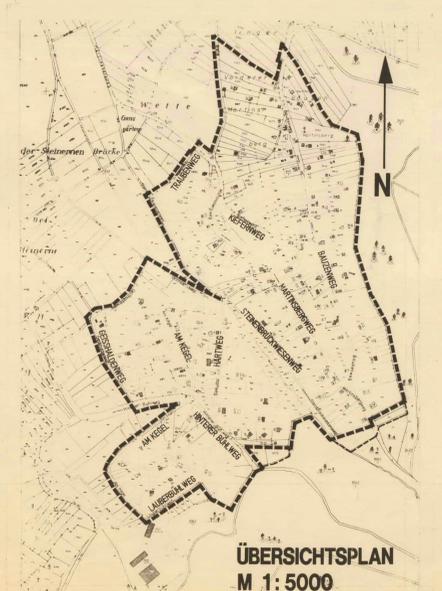
Rottenburg am Neckar, den 24.04.2015



Bürgermeister

24.04.2015

Bürgermeister





BEBAUUNGSPLAN

„MARTINSBERG“ – 1. Änderung

Textteil vom 04.09.2014

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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 21.01.2015

gez. T. Weigel

Bürgermeister

gez. A. Garthe

Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

24.04.2015

Rottenburg am Neckar, den 24.04.2015

gez. A. Garthe

Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1- 27 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1990 (BGBl. I S. 127)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - 1. ÄNDERUNG **§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO**

Diese Bebauungsplanänderung präzisiert die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Martinsberg“, rechtsverbindlich seit 04.11.1991 unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen

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)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

1.0 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 BauGB
§ 10 BauNVO

1.1 Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"

Zulässig sind nur Wochenendhäuser. Eine dauernde Wohnnutzung ist unzulässig.

1.2 Sondergebiet "Gartenwirtschaft"

Zulässig sind ein Wochenendhaus sowie Schank- und Speisewirtschaft beschränkt auf Gartenwirtschaft. In diesem Bereich sind Ställe und Tiergehege für Kleintier- und Pferdehaltung zulässig.

1.3 Sondergebiet "Vereinsheim für den Bund Deutscher Pfadfinder"

Zulässig ist ein Vereinsheim für den Bund Deutscher Pfadfinder ohne Gaststättenbetrieb. Eine dauernde Nutzung ist unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 10, 16 - 21 BauNVO

2.1 Grundfläche

Die Grundfläche der Wochenendhäuser und des Vereinsheims für den Bund Deutscher Pfadfinder darf 50 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Nebengebäuden darf zusammen 25 m² nicht überschreiten.

Die Grundfläche von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen ist auf die Grundfläche der Wochenendhäuser nicht anzurechnen.

Die Grundfläche der Gartenwirtschaft darf 200 m² nicht überschreiten.

2.2 Baumasse

Die Baumasse der Wochenendhäuser und des Vereinsheimes für den Bund Deutscher Pfadfinder darf folgende Werte nicht überschreiten:

UG \leq 110 m³

EG mit Dachraum \leq 210 m³

Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude von Oberkante Fußboden des untersten Geschosses bis Oberkante Fußboden Erdgeschoß und von Oberkante Fußboden Erdgeschoß bis zum First (Oberkante Dachhaut) gemessen.

Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 2 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

3.0 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt, in der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudelängsseiten und die Firstrichtung sind parallel zu den Höhenschichtlinien anzuordnen.

6.0 Größe der Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
§ 31 BauGB

Die Größe des Baugrundstücks für ein Wochenendhaus muß mindestens 10 Ar betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Grundstücke mit einer Größe größer 5 Ar und kleiner 10 Ar können durch eine Flächenbaulast auf noch nicht bebauten oder nicht bebaubaren Grundstücken (da kleiner 10 Ar) aufgefüllt werden. Diese Grundstücke mit Flächenbaulast müssen jedoch innerhalb des Baugebietes liegen und das Baugrundstück muß eine Fläche von mindestens 10 Ar ergeben.
- Grundstücke kleiner 10 Ar können zu einem bebaubaren Grundstück entwickelt werden, wenn ein Zukauf von angrenzenden Grundstücksteilen bis auf eine Größe des Baugrundstücks von mindestens 10 Ar unter gleichzeitiger Verschmelzung zu einem Grundstück möglich ist.

7. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

7.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, hiervon ausgenommen sind Stützmauern.

Überdachte und überdeckte Stellplätze sind nicht zulässig.

Stellplätze sind mit einheimischen Sträuchern und Hecken einzugrünen, vgl. hierzu Festsetzung Nr. 12. Der Oberflächenbelag der Stellplätze muß wasserdurchlässig hergestellt werden, insbesondere sind Schotterrassen, Rasengittersteine, auf Abstand verlegte Beton- oder Natursteine zu verwenden.

~~Garagen gem. § 2 Abs. 7 Satz 2 LBO sind nur als unterirdische Garagen zulässig (es darf nur die Zufahrt in Erscheinung treten).~~

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in einem Nebengebäude, nicht im oder am Hauptgebäude (Wochenendhaus) zulässig, mit Ausnahme von wettergeschützten Holzlagerplätzen bis 1 m Tiefe. Selbstständige Pergolen bis 10 m² sind zulässig.

Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude zulässig.

Das Nebengebäude darf nicht an das Hauptgebäude (Wochenendhaus) angebaut werden; es muss sich um eine selbständige bauliche Anlage handeln.

Das Nebengebäude darf nicht als Grenzbau errichtet werden; eine Abstandsfläche von min. 2,5 m Tiefe ist einzuhalten.

Überdachungen und Verglasungen von Terrassen und Balkonen, verglaste Loggien sowie Wintergärten sind nicht zulässig.

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Tiefe von bis zu 6 m zulässig. Pro Baugrundstück sind max. 3 Stellplätze zulässig. Der Straßenentwässerungsgraben kann für die Zufahrt zu den Stellplätzen bis zu einer Länge von max. 4,5 m verdolt werden.

Garagen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Lage der Nebenanlagen (innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche) und der Vorgaben zur Materialität der Stellplätze gelten unverändert weiter.

8.0 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

9.0 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Wassergraben festgesetzt.

9.2 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen ist eine gärtnerische Nutzung bzw. das Pflanzen von Gras, Obstbäumen und Nadelbäumen zulässig.

10.0 Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan ist der Bach als Wasserfläche festgesetzt.

11.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

11.1 Leitungsrecht

Entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 9409 zu Gunsten der Stadt Rottenburg a. N. für die Löschwasserversorgung ein Leitungsrecht festgesetzt.

11.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 9143 zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke Parz. Nr. 9143/2, 9143/3 und 9143/4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 9123 zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke Parz. Nr. 9123/2 und 9123/3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 9121 zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke Parz. Nr. 9121/2, 9121/3 und 9121/4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 9183/5 zugunsten des Eigentümers und Nutzungsberechtigten des Grundstücks Parz. Nr. 9183 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

12.0 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind beim Anpflanzen bzw. Ersetzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die gepflanzten und vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken sind zu erhalten.

Von den Standorten kann abgewichen werden.

Gehölzarten:

Für das Anpflanzen bzw. Ersetzen der Bäume, Sträucher und Hecken sind vorzugsweise folgende Pflanzen zu verwenden:

Hochstämmige Bäume:	Kleinbäume:	Sträucher und Hecken:
-alle Arten von Obstbäumen	-Feldahorn	-Hartriegel
-Linde	-Hainbuche	-Weißdorn
-Buche	-Ulme	-Wildrosen
-Berg- und Spitzahorn	-Traubenkirsche	-Schneebeere
-Eiche	-Mehlbeere	-Schlehdorn
	-Vogelbeere	-Haselnuß
		-Liguster
		-Salweide
		-Schneeballarten
		-Heckenkirsche
		-Holunder

13.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

14.0 Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen oder Abgrabungen

§ 9 Abs. 2 BauGB

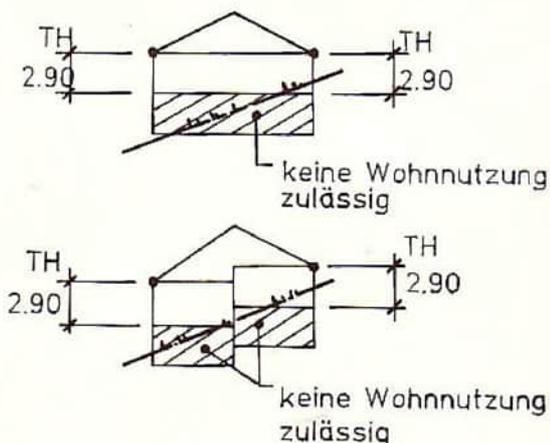
An der Berg- und Talseite der Gebäude sind Aufschüttungen unzulässig.

Auf der Bergseite der Gebäude sind Abgrabungen bis 0.90 Meter zulässig, wenn die Traufhöhe weniger als 2.0 Meter über der im Mittel gemessenen, bestehenden natürlichen Geländeoberfläche liegt.

Auf der Talseite der Gebäude sind Abgrabungen unzulässig.

15.0 Nutzung von Geschossen und Ebenen, die ganz oder teilweise unter der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche liegen.

§ 9 Abs. 3 BauGB



Wohnnutzung, die mehr als 2.90 Meter unter der bergseitigen und talseitigen Traufhöhe liegt, ist unzulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Martinsberg“, rechtsverbindlich seit 04.11.1991 sowie deren 1. Änderung vom 23.11.2012 (Kenntnisgabeverfahren) gelten unverändert weiter.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51), § 9 Abs. 4 BauGB.

1.0 Dachgestaltung

1.1 Dachform

Als Dachform sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen, insbesondere Sattel- und versetzt geneigte Dächer, zulässig.

Flachdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Pultdächer sind als Vordach und von senkrechten Wandflächen abgeschleppt zulässig.

1.2 Dachneigung

Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

1.3 Dachdeckungsmaterial

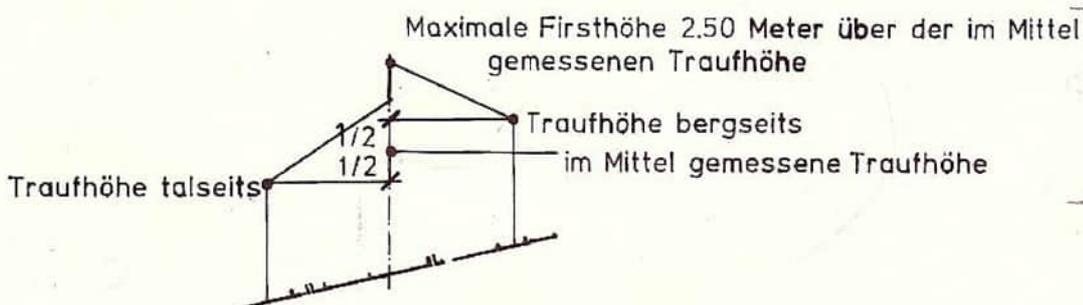
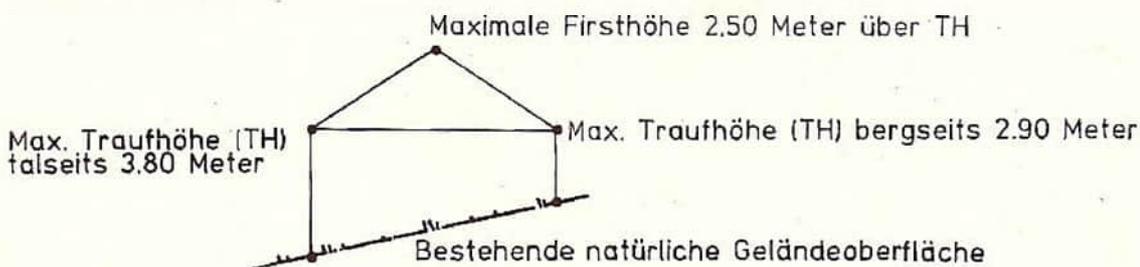
Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine und Grasdächer zulässig. Glas und Materialien zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig, sofern die Fläche nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Dachseite überschreitet.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.0 Gebäudehöhen

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:



Skizze zur Ermittlung der mittleren Traufhöhe (unmaßstäblich)

Die Firsthöhe ist auf die Traufhöhe bzw. bei versetzten Ebenen auf die im Mittel gemessene Traufhöhe bezogen.

Die Traufhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit der mittleren bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

3.0 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoffe und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sind unzulässig.

4.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.

Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten und Zäune mit Pfosten und Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,5 Meter sowie Hecken zulässig. Türen und Tore sind nur in Holz zulässig.

Grundstücke und Grundstücksteile, die ausschließlich als Baumwiese genutzt werden, dürfen nicht eingefriedet werden.

5.0 Stützmauern

Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,2 Meter sind zulässig. Stützmauern in Beton und Betonformsteinen sind zu begrünen.

III. Hinweise

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte beizufügen, die den Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit der mittleren bestehenden natürlichen Geländeoberfläche zeigen.

2. Denkmalpflege

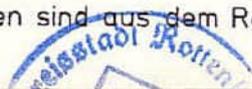
Das Auffinden von Flurdenkmälern wie Feldkreuze, Bildstöcke, Inschrifttafeln oder historischen Grenzsteinen ist dem Landesdenkmalamt mitzuteilen.

3. Abwasseranlagen

Die Abwasseranlagen (geschlossene Gruben) sind so anzulegen, daß sie mit einem entsprechenden Fahrzeug entsorgt werden können.

4. Rebflächen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Rebflächen sind aus dem Rebaufbauplan nachrichtlich übernommen.



III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Vogelschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet wird am Ostrand und Süden vom Vogelschutzgebiet „Mittlerer Rammert“ überlagert. Eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen Referat 55 ist erforderlich.

2. Landschaftsschutzgebiet

An das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten und Süden das Landschaftsschutzgebiet „Rammert“.

IV. HINWEISE

1. Archäologische Funde

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.

Rottenburg am Neckar, den 04.09.2014 / 18.12.2014, Ergänzung Pkt. III und IV



Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

§ 74 Absatz 1 Nr. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).

Kenntnisgabepflicht

Das Kenntnisgabeverfahren nach § 51 Landesbauordnung für Baden-Württemberg ist, soweit nicht das Verfahren nach § 49 dieses Gesetzes (Baugenehmigungsverfahren) erforderlich ist, für folgende Vorhaben durchzuführen:

Für die Errichtung, das Herstellen, Aufstellen, Anbringen, Einbauen, Instandsetzen und die Nutzungsänderung von

1. Wochenendhäusern,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung und
3. Stellplätzen, überdachten und überdeckten Stellplätzen und Garagen.

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB am	19.06.2012
Ortsübliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB am	27.07.2012

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB am	17.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung § 3 Abs. 2 BauGB am	27.07.2012

Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	31.05.2012	
Begründung in der Fassung vom	28.06.2012	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom		07.08.2012
bis		06.09.2012

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB am	16.10.2012
Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	31.05.2012
und Begründung in der Fassung vom	28.06.2012

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 18.10.2012

Bürgermeister



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
(Datum der Rechtsverbindlichkeit)

23/11/2012

Rottenburg am Neckar, den

Leiterin des
Stadtplanungsamtes



STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR

06.02.1991

ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "WOCHENENDHAUSGEBIET MARTINSBERG" - NEUFASSUNG

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 30.6.1987 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen.

Dieser Beschluß wurde am 8.7.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 12.1.1989.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.07.1990, den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 8.8.1990 von 13.08.1990 bis 14.9.1990
in der Fassung vom 6.12.1990 von 02.01.1991 bis 01.02.1991
öffentlich ausgelegt.

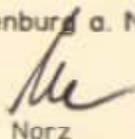
Rottenburg a. N., den 04.02.1991,

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 19.02.1991 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.02.1991 sowie die Begründung in der Fassung vom 06.07.1990 / 28.02.1991 / 19.03.1991

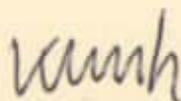
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 20.02.1991


Norz

1. ehrenamtlicher Stellvertreter des
Oberbürgermeisters





Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 05.10.1991 Nr. 22-32 / 2511 1-1036 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 30.10.1991,



Oberbürgermeister

Norz
1. ehrenamtlicher Stellvertreter
des Oberbürgermeisters

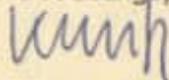


INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 04.11.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 04.11.1991,



1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 13 BauGB

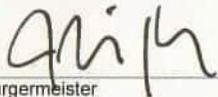
07.10.2014

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

20.01.2015

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 21.01.2015


Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

24.04.2015

Rottenburg am Neckar, den 24.04.2015


Leiterin des
Stadtplanungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO
WEHG

SONDERGEBIET - ZWECKBESTIMMUNG WOCHENENDHAUSGEBIET



SONDERGEBIET - ZWECKBESTIMMUNG WOCHENENDHAUSGEBIET
SOWIE SCHANK- U. SPEISEWIRTSCHAFT
BESCHRÄNKT NUR AUF GARTENWIRTSCHAFT



SONDERGEBIET - ZWECKBESTIMMUNG " VEREINSHEIM FÜR DEN
BUND DEUTSCHER PFADFINDER "

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GF=50

GRUNDFLÄCHE HÖCHSTENS 50 m^2

BM 210 /110

BAUMASSE IM ERDGESCHOSS+ DACHRAUM = 210 m^3
BAUMASSE IM UNTERGESCHOSS = 110 m^3

TH, FH s. Text

TRAUFHÖHE, FIRSHÖHE SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUWEISE, BAUGRENZEN

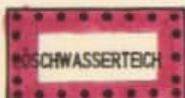


OFFENE BAUWEISE - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF



ZWECKBESTIMMUNG - LÖSCHWASSERTEICH FÜR FEUERWEHR

VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - ASPHALTIERT



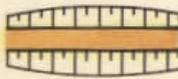
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - WASSERDURCHLÄSSIGE OBERFLÄCHE



ÖFFENTLICHER FUSSWEG



AUSWEICHBUCHTEN



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BZW. ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - WASSERGRABEN

WASSERFLÄCHEN



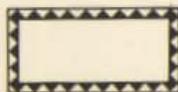
BACH

FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

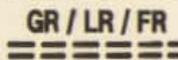


ZWECKBESTIMMUNG - WALD

SONSTIGE PLANZEICHEN



AUFGEFÜLLTES GELÄNDE



GEHRECHT / LEITUNGSRECHT / FAHRRECHT



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



FLÄCHEN IM REBENAUFBAUPLAN

DN 25° - 35°

DACHNEIGUNG 25° - 35°



AUSSICHTSPUNKT



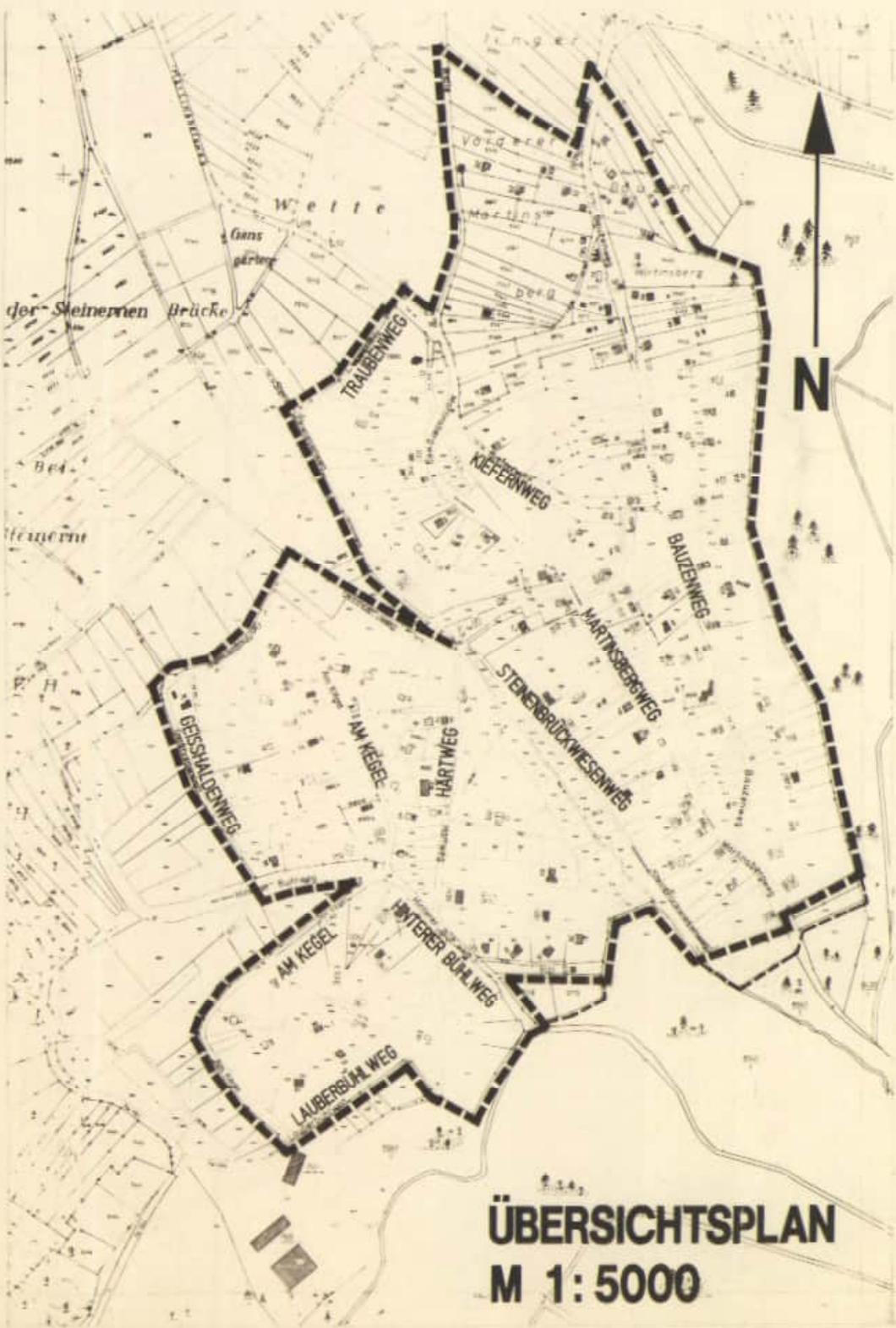
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES VOM 14.8.1968

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG | TRAUFHÖHE, FIRSTHÖHE

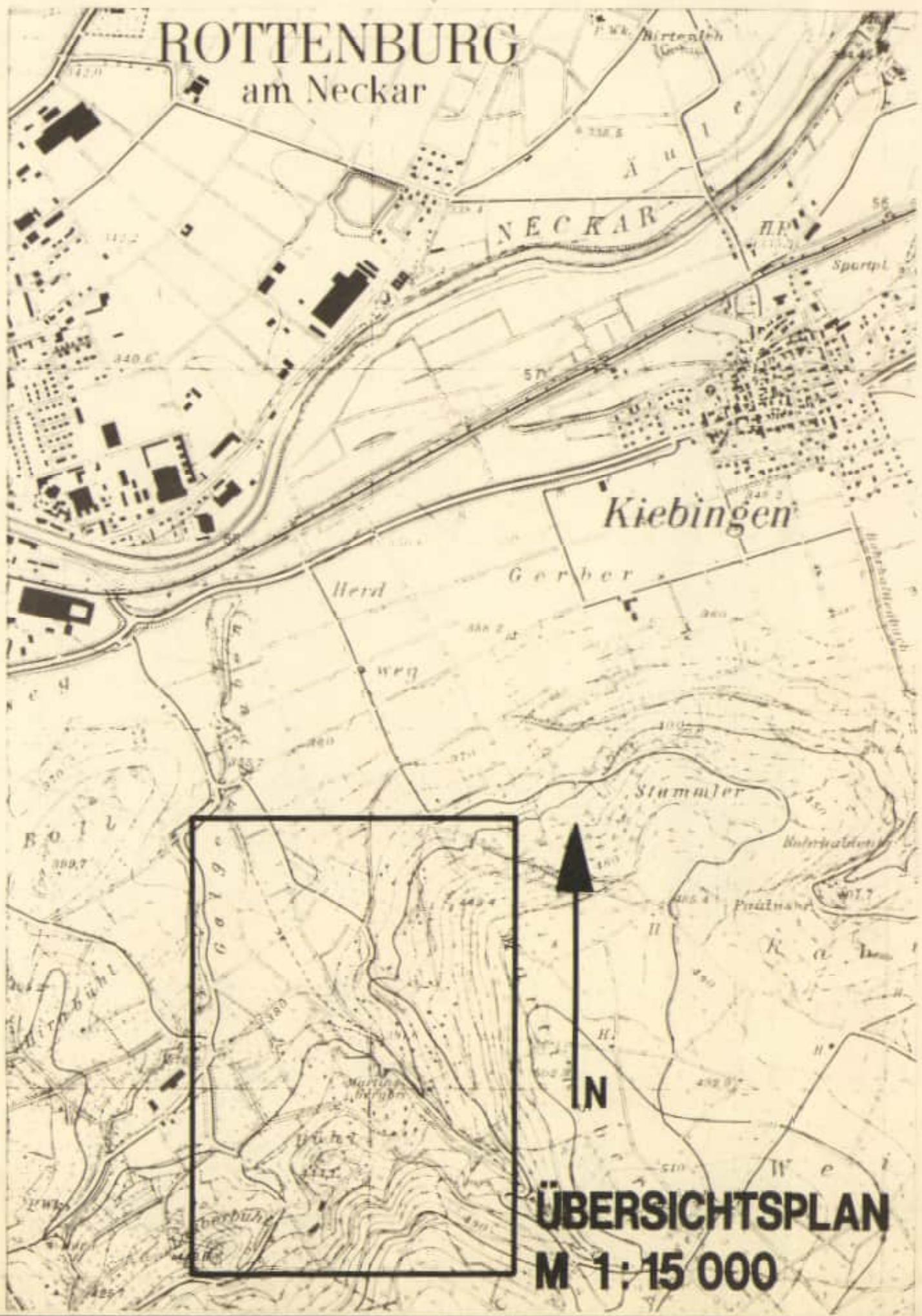
GRUNDFLÄCHE IN m² | BAUMASSE IN m³

BAUWEISE | DACHNEIGUNG



ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000

ROTTENBURG am Neckar



ÜBERSICHTSPLAN
M 1:15 000



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Martinsberg“ – 1. Änderung

Begründung vom 04.09.2014



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Ziele und Zwecke der Planung**
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
- 9. Planungskosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „Martinsberg“ wurde 1968 aufgestellt und 1991 neu gefasst. Die Stadt Rottenburg am Neckar hat in der jüngeren Vergangenheit Maßnahmen ergriffen, um die planungsrechtlichen Vorgaben bzgl. des „(Dauer)Wohnens“ mittel- bis langfristig durchzusetzen. Diese Maßnahmen umfassen u.a. melderechtliche Vorgaben. Eine Anmeldung des Erstwohnsitzes ist nicht möglich, es kann nur ein Zweitwohnsitz gemeldet werden. Daneben wurde die Anzeigepflicht für Bauvorhaben (auch für Instandsetzungsmaßnahmen) eingeführt.

Im Plangebiet sind gemäß Bebauungsplan etwa 220 Wochenendhäuser realisierbar. Das Wasserleitungsnetz wurde für die Versorgung von 200 Wochenendhäusern ausgelegt. Die Wasserverteilungsgenossenschaft Martinsberg – Bühl eG ist seit dem Jahre 1982 für die Wasserversorgung zuständig. Die 200 Wasseranschlüsse sind bereits zugeteilt, rd. 40 der zu vergebenden Wasseranschlüsse sind bis heute noch nicht an das Leitungsnetz angeschlossen. Zudem existiert eine Warteliste für bezugswillige Grundstücksbesitzer, die jedoch von der Genossenschaft nicht mit Wasser beliefert werden können.

Das Wochenendhausgebiet ist nicht an das öffentliche Abwasserkanalsystem angeschlossen, die Abwasserbeseitigung erfolgt über geschlossene Abwassergruben, die turnusmäßig geleert werden („Grubensatzung“).

Auslöser dieser Bebauungsplanänderung sind zwei Bauanträge für ein der Länge nach geteiltes Grundstück. Auf beiden Seiten der gemeinsamen Grundstücksgrenze soll in geringem Abstand ein Hauptbaukörper errichtet werden. Durch jeweils eine grenzständige Nebenanlage werden diese Hauptbaukörper miteinander verbunden. Für die Ver- und Entsorgung der beiden Gebäude sind nur ein gemeinsamer Wasseranschluss und eine gemeinsame Grube vorgesehen.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist nach § 14 Abs. 1 BauNVO in den Abstandsflächen baulicher Anlagen derzeit zulässig, wenn kein Funktionszusammenhang mit dem Hauptgebäude besteht.

Die Erfahrungen der Baukontrolle zeigen, dass ursprünglich als Nebenanlagen genehmigte Räume in sehr vielen Fällen für eine Vergrößerung der Wohnfläche genutzt werden. Diese „schleichende“ Wohnflächenvergrößerung bedeutet mehr Wohnkomfort und macht damit das „Dauerwohnen“ attraktiver. Dem soll gegen gesteuert werden, da in einem Wochenendhausgebiet planungsrechtlich nur Wochenendhäuser zulässig sind und eine dauerhafte Wohnnutzung (im Bebauungsplan) ausgeschlossen ist.

Ein Ausschluss oder eine Beschränkung von Nebenanlagen kann aus städtebaulichen Gründen nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO vorgenommen werden und zwar in räumlich-gegenständlicher Hinsicht, d.h. nach Größe (Umfang), Standort und Höhe sowie im Hinblick auf die Art der Nebenanlagen und Einrichtung.

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 der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

Im **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche“ im Bestand“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich von rund 35 ha des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Martinsberg“.

Dieser wird im Westen durch die Feldwege „Wette“, „Traubenweg“, „Steinbrückwiesenweg“, „Geißhaldenweg“, „Hinterer Bühlweg“ und „Am Kegel“ gebildet. Im Süden verläuft die Grenze entlang vom „Lauberbühlweg“ und den nachfolgend genannten Grundstücke, die noch zum Baugebiet gehören: Parz. Nr. 9113, 9114, 9115, FW 150/1 „Hinterer Bühlweg“, Parz. Nr. 9120, 9121/4, 9123/3, 9124, 9285, 9287, FW 111 „Martinsbergweg“ und Parz. Nr. 9418.

Das Waldgrundstück 9420/2 gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Rammert“ und liegt außerhalb des Baugebiets.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Grundstücke Parz. Nr. 9468 und 9352 – sie befinden sich außerhalb des Plangebiets – sowie dem Bauzenweg begrenzt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtsverbindliche **Bebauungsplan** „Martinsberg“ wird geändert. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 07.10.2014 gefasst. Die Änderungen sind blau markiert.

5. Verfahrensart

Die Planänderung bezieht sich auf die bebaubaren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich um Flächen in privatem Eigentum.

5.1 Bebauungsplan „Martinsberg“

Der Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „Martinsberg“ wurde 1968 aufgestellt und 1991 neu gefasst.

Die Art der baulichen Nutzung ist dort angegeben als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“, zulässig sind nur Wochenendhäuser. Eine dauernde Wohnnutzung ist unzulässig.

Darüber hinaus existieren auf zwei kleineren Teilflächen die Festsetzungen

- Sondergebiet „Gartenwirtschaft“; zulässig sind ein Wochenendhaus sowie Schank- und Speisewirtschaft beschränkt auf Gartenwirtschaft. In diesem Bereich sind Ställe und Tiergehege für Kleintier- und Pferdehaltung zulässig.
- Sondergebiet „Vereinsheim für den Bund Deutscher Pfadfinder“; zulässig ist ein Vereinsheim für den Bund Deutscher Pfadfinder ohne Gaststättenbetrieb. Eine dauernde Nutzung ist unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe jeweils bezogen auf das natürliche Gelände, verbunden mit der Festlegung einer ma-

ximalen Grundfläche der Gebäude von 50 m² sowie einer absoluten Baumasse. Eine Geschossfestsetzung oder GFZ-Festsetzung wurde mit Rücksicht auf die Besonderheiten des Gebietes nicht gewählt. Darüber hinaus sind nach Ziff. 15 der textlichen Festsetzungen noch Sonderregelungen für Geschosse oder Ebenen, die ganz oder teilweise unter der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche liegen, getroffen.

5.2 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Da durch die Änderungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, d. h. die Konzeption zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gebiet „Martinsberg“ in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet wird und der planerische Grundgedanke durch die ergänzenden Regelungen zu den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen erhalten bleibt, kann die 1. Änderung des Bebauungsplans „Martinsberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Folgende Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind gegeben:

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt,
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Die im Bebauungsplan „Martinsberg“ festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Die zulässige Grundfläche (GF) für Wochenendhäuser mit 50 m², die der Nebenanlagen mit 25 m² sowie die überbaubare Grundstücksfläche gelten unverändert weiter.

Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen präzisiert.

Das Plangebiet umfasst rd. 35 ha. Die Baumöglichkeiten werden nach wie vor durch die Regelung zur Mindestgrundstücksgröße von 10 ar, der offenen Bauweise, der festgesetzten Zulässigkeit von Einzelhäusern und den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Es wurden im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes Baumöglichkeiten für rd. 220 Wochenendhäuser ermittelt. Das Gebiet ist zu > 80 % bebaut.

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

Die Bebauungsplanänderung werden auch keine weiteren Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet, da weder die überbaubare Fläche noch das zulässige Maß der baulichen Nutzung geändert werden.

Das Artenschutzrecht ist in allen (Bau-)Gebieten beachtlich. Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Entsprechend ist bei Sanierungs- oder Abrissvorhaben auf gebäudebewohnende Tierarten Rücksicht zu nehmen.

Gehölzpflegemaßnahmen und die Entfernung und/oder Veränderung eines Baumes in der Zeit vom 01.03. – 30.09. ist aufgrund artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten. Sollte dennoch eine Entfernung und/oder Veränderung eines Baumes in der Vogelbrutzeit erforderlich sein, ist durch den Grundstückseigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Tübingen) zu beantragen.

Die Bauherren sind für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes verpflichtet und müssen diese eigenverantwortlich umsetzen.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Das Wochenendhausgebiet ist kein Gebiet zum dauernden Wohnen. Es dient vielmehr dem zeitweiligen Aufenthalt, und zwar – entsprechend dem Zweck als Sondergebiet, das der Erholung dient – zum Zwecke der Erholung. „Wochenende“ ist im Sinne der Freizeiterholung zu verstehen wobei der Aufenthalt nicht zwingend auf das Wochenende begrenzt sein muss. Der zeitlich begrenzte Aufenthalt ist insgesamt möglich an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder dem sonstigen Freizeit. Dem Erfordernis des zeitweiligen Aufenthalts ist nicht widersprochen, wenn das Wochenendhaus teilweise von einem wechselnden Personenkreis, ggf. als Mieter, nacheinander genutzt wird. Es darf jedoch nicht auf Dauer mietweise zu Ferien- und Wohnzwecken genutzt werden.

Um der Gefahr des dauernden Wohnens in Wochenendhäusern entgegenzuwirken, enthält die BauNVO eine Reihe von Verpflichtungen und Möglichkeiten:

- Größenbegrenzung: Pflicht zur Festsetzung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern nach Eigenart des Gebiets und der landschaftlichen Gegebenheiten.
- Festlegung von Ausstattungsmerkmalen von Wochenendhäusern, d.h. Ausschluss von Ausstattungen und Einrichtungen, die typischerweise ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Dauerwohnen erfordern.

Das Wochenendhausgebiet dient seiner Zweckbestimmung nach den zeitlich begrenzten – also nicht dauernden – Aufenthalt an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend. Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtshofs im Jahre 1990 sind Ferien- und Wochenendwohnungen „Wohnungen, die nicht ganzjährig bewohnt werden dürfen oder sich aufgrund ihrer Bauweise nicht zum dauernden Wohnen eignen“.

Die zulässige Grundfläche kann insgesamt in Wochenendhausgebieten im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke klein sein. Nach den Erfahrungen der Praxis dürfte die Größe der Grundfläche zwischen 30 und 60 qm für die Hauptnutzung (Wochenendhausgebiet) liegen. Damit bewegt sich die Festsetzung der Grundfläche von 50 m² im Bebauungsplan bereits im oberen Bereich.

Nebenanlagen sind nur in dem Maß zulässig, soweit sich der Hauptanlage/-nutzung in Fläche und Volumen unterordnen. Der Bebauungsplan gibt hier eine max. Grundfläche von 25 m² vor, ohne Anrechnung von Flächen für Stellplätze und Garagen.

Die im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Wochenendhausgebieten darf nicht überschritten werden, eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist ausdrücklich ausgeschlossen (Satz 2).

Weitere den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienende Möglichkeiten sind neben Vorschriften der Baugestaltung, auch Vorschriften über die Anordnung von Nebenanlagen auf den Baugrundstücken sowie das Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Nebenanlagen hinsichtlich der Art und der Lage derart zu modifizieren, dass eine „missbräuchliche“ Anwendung künftig ausgeschlossen ist. Im Hinblick auf die eingeschränkte, jedoch (nur) für ein Wochenendhausgebiet auskömmliche Wasserversorgung, sollen wasserintensive Nebenanlagen wie Schwimmbäder/ Pools zukünftig nicht mehr zulässig sein, die zudem mit nicht unerheblichen Flächenversiegelungen einhergehen. Auch Nebenanlagen, die dem „Wohnen“ einverleibt werden können, wie insbe-

sondere Wintergärten sowie auch überdachte und verglaste Terrassen, Balkone und Loggien sind künftig nicht mehr zulässig.

Nebenanlagen, die der Pflege des Grundstücks in naturschutz- und landschaftspflegerischer Hinsicht dienen, wie z.B. Geräteschuppen für Gartengerätschaften/-werkzeuge wie Rasenmäher etc. sollen weiterhin zulässig sein. Außerdem soll künftig das zulässige Parkieren auf offene Stellplätze beschränkt werden (Garagen sind somit nicht mehr zulässig).

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich Änderungen in der Ziffer 7.0 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen' der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgenommen.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden hinsichtlich ihrer Art und Verortung geändert. Die Größe von max. 25 m² und die Lage – Zulässigkeit nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – bleiben unverändert.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, hiervon ausgenommen sind Stützmauern.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in einem Nebengebäude, nicht im oder am Hauptgebäude (Wochenendhaus) zulässig, mit Ausnahme von wettergeschützten Holzlagerplätzen bis 1 m Tiefe. Selbstständige Pergolen bis 10 m² sind zulässig.

Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude zulässig.

Das Nebengebäude darf nicht an das Hauptgebäude (Wochenendhaus) angebaut werden; es muss sich um eine selbständige bauliche Anlage handeln.

Das Nebengebäude darf nicht als Grenzbau errichtet werden; eine Abstandsfläche von min. 2,5 m Tiefe ist einzuhalten.

Überdachungen und Verglasungen von Terrassen und Balkonen sowie Wintergärten und verglaste Loggien sind nicht zulässig.

Das Wochenendhausgebiet dient der Erholung. Die großen Grundstücke von i.d.R. ≥ 10 ar müssen gepflegt werden. Die dafür erforderlichen Nebenanlagen wie Geschirr-/Geräteschuppen sollen weiterhin möglich sein. Diese Nebenanlagen sind jedoch künftig in einer selbständigen baulichen Anlage (Schuppen/Hütte) unterzubringen. Ein baulicher Zusammenhang mit dem Wochenendhaus – auch mittels Überdachungen – ist nicht zulässig. Damit ist gewährleistet, dass die für die Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlichen Gerätschaften und Werkzeuge weiterhin untergebracht werden können.

Um die Unterordnung der Nebenanlagen hinsichtlich der Baumasse sicher zu stellen, ist nur ein Nebengebäude zulässig, welches auch nicht als Grenzbau errichtet werden darf. Mit der Begrenzung auf ein Nebengebäude soll die unnötige Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden. Da allerdings die Gefahr der missbräuchlichen Vereinnahmung der Flächen von Nebenanlagen in einem Gebäudeteil oder einem Anbau an die Hauptbauanlage recht groß ist, stellt dies aus städtebaulicher Sicht eine notwendige Maßnahme dar, diese Flächen in ein selbständiges Gebäude auszulagern. Die Grundstücksgrößen und die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen es, dass die Haupt- und Nebenanlage sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr gut auf dem Grundstück untergebracht werden können. Die „Verbindung“ von zwei Wochenendhäusern über Nebenanlagen soll künftig nicht mehr möglich sein. Eine Agglomeration der baulichen Anlagen zweier selbständiger Grundstücke ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Die baulichen Anlagen sollen sich auf dem Baufeld verteilen, um den grünen Charakter des Wochenendhausgebiets

zu erhalten und auch eine „missbräuchliche“ (Um-)Nutzung der Flächen für Wohnzwecke zu unterbinden. Alle (baulichen) Maßnahmen, die das dauerhafte Wohnen noch befördern können, sind unerwünscht. Das gilt ebenso für Nebenanlagen, die dem „Wohnen“ einverleibt werden können, wie insbesondere Wintergärten sowie auch überdachte und verglaste Terrassen, Balkone und Loggien, die zur Hauptbauanlage gehören.

Nebenanlagen, die der Pflege des Grundstücks in naturschutz- und landschaftspflegerischer Hinsicht dienen, wie z.B. Geräteschuppen für Gartenwerkzeuge und Fahrzeuge wie Rasenmäher sind weiterhin zulässig. Eine selbstständige Werkstatt ist für die Pflege nicht erforderlich, das Werkzeug für kleinere Reparaturarbeiten kann auch im Geräteschuppen untergebracht werden.

Da das Untergeschoss des Wochenendhauses nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf, ist auch sichergestellt, dass im „Keller“ z.B. die Gartenmöbel etc. untergestellt werden können.

Die Wasserversorgung obliegt der Wasserverteilungsgenossenschaft Martinsberg – Bühl eG. Das Leitungsnetz ist lediglich für die Wasserversorgung von 200 Abnehmern ausgelegt. Der Ausbauzustand ist auch nicht mit dem eines klassischen Baugebiets vergleichbar, jedoch für ein Wochenendhausgebiet auskömmlich. In einem Wochenendhausgebiet ist das dauerhafte Wohnen nicht zulässig, daher ist auch von einem geringeren Wasserbedarf auszugehen. Auch für die Grundstückspflege/Grünpflege ist eher von einer Regenwasserbewirtschaftung auszugehen. Da das Leitungsnetz wenig leistungsstark ist und am Ausbauzustand nichts geändert wird, ist auf wasserintensive Nebenanlagen wie Schwimmbäder/Pool zu verzichten.

Überdachte und überdeckte Stellplätze sind nicht zulässig.
Stellplätze sind mit einheimischen Sträuchern und Hecken einzugrünen, vgl. hierzu Festsetzung Nr. 12. Der Oberflächenbelag der Stellplätze muß wasserdurchlässig hergestellt werden, insbesondere sind Schotterrasen, Rasengittersteine, auf Abstand verlegte Beton- oder Natursteine zu verwenden.

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Tiefe von bis zu 6 m zulässig. Pro Baugrundstück sind max. 3 Stellplätze zulässig. Der Straßenentwässerungsgraben kann für die Zufahrt zu den Stellplätzen bis zu einer Länge von max. 4,5 m verdolt werden.

Garagen gem. § 2 Abs. 7 Satz 2 LBO sind nur als unterirdische Garagen zulässig (es darf nur die Zufahrt in Erscheinung treten).

Garagen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Lage der Nebenanlagen (innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche) und der Vorgaben zur Materialität der Stellplätze gelten unverändert weiter.

Das Straßennetz ist aufgrund der topographischen und der bestehenden Eigentumsverhältnisse sehr beengt und beschränkt sich auf das vorhandene Wegenetz mit unterschiedlichem Ausbauzustand. Die ordnungsgemäße Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auch in einem Wochenendhausgebiet zu gewährleisten. Dieser ist auf dem Grundstück selbst unterzubringen und nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Der ruhende Verkehr ist möglichst nahe an der Erschließungsstraße auszuordnen, so dass durch Zufahrten keine unnötige Versiegelung erfolgt und auch der ruhige Charakter der Gartengrundstücke nicht unnötig durch Fahrverkehr verlärm und gestört wird. Daher wird die „Bauzone“ für Stellplätze auf 6,0 m Tiefe begrenzt. Die sich auf öffentlicher Fläche befindli-

che Straßenentwässerung (offenen Gräben) darf durch die Anlage der Stellplätze nicht beeinträchtigt werden. Der Graben kann auf eine Länge von maximal 4,5 m verdolt werden, um die Zufahrt zu den Stellplätzen sicherzustellen.

Die Versorgung des Gebiets wird durch die Privatnutzer sichergestellt, da es keine Versorgungseinrichtungen (Läden) im Gebiet gibt, die dort planungsrechtlich auch nicht zulässig sind. Alles was benötigt wird ist selbst mitzubringen, angefangen bei Lebensmitteln, Wäsche wie Bekleidung, Bettzeug etc., auch Besucher sind zu berücksichtigen. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse, ist der gesamte ruhende Verkehr auf den Grundstücken selbst unterzubringen. Der Gesetzgeber hat jedoch die zulässige Parkierung für Wochenendhausgebiete auf den durch die Nutzung verursachten Bedarf begrenzt. Aus diesem Grund wird die Stellplatzanzahl auf drei Stellplätze begrenzt. Diese können für das Ortsbild verträglich mit wasserdurchlässigen Oberflächen umgesetzt werden.

Garagen stellen eine unnötige Flächenversiegelung sowie Erdbewegungen dar und attraktivieren das dauerhafte Wohnen im Gebiet. Garagen bieten zusätzliche Unterstell- und Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder, Werkstätten, Autorzubehör wie Reifen etc.. Diese Sachen sollen am Hauptwohnsitz untergebracht werden, der Versiegelungsgrad am Martinsberg soll weitgehend minimiert werden.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Martinsberg“, rechtsverbindlich seit 04.11.1991 sowie deren 1. Änderung vom 23.11.2012 (Kenntnisgabeverfahren) gelten unverändert weiter.

9. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es entstehen Kosten durch die 1. Bebauungsplanänderung „Martinsberg“. Das Planungshonorar nach HOAI beträgt rd. 120.500 € (brutto).

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 04.09.2014 / 18.12.2014



Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt