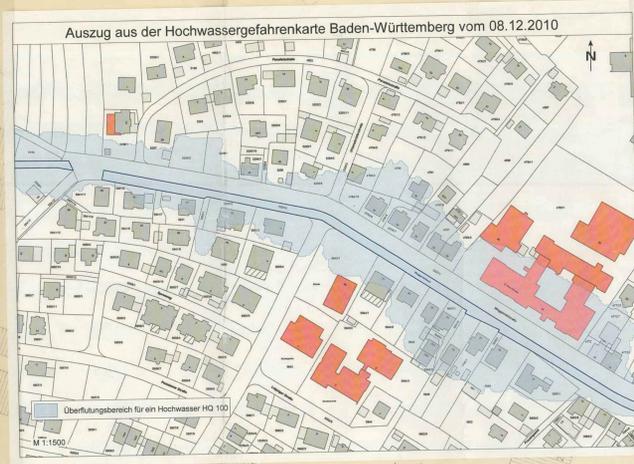


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

ZEICHENERKLÄRUNG

- ALTE GRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG
- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFACHE
- NICHT ÜBERBAUBARE
- BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINDEBEDARF
- GEHWEG
— GRUNDSTREIFEN
— FAHRBAHN
— SCHRAMMBÜRO
- VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE
- ANFANG BZW. ENDE DER VISIERAUSRUNDUNG
- GEFÄLLERICHTUNG MIT %- UND LÄNGENANGABE
- OFFENTLICHER PARKPLATZ
- STELLPLATZ
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
- SICHTSCHUTZFLÄCHE
- GARAGENFLÄCHE
- VERSORGENSFLÄCHE (TRAFOSTATION)
- KINDERSPIELPLATZ
- LEITUNGSRECHT / GEHRECHT
- ZU- UND AUSFAHRTVERBOT
- GARAGENAUFFAHRT
- HÖHENLINIEN
- BÜSCHUNG
- SCHULE
- KINDERGARTEN
- SONDERGEBIET
- REINES WOHNGEBIET
- ALLEGEMEINES WOHNGEBIET
- I ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE
- IV ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE - HOCHSTGRENZE
- II ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE - ZWINGEND
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ○ OFFENE BAUWEISE
- ○ ABWEICHENDE BAUWEISE
- SD SATTELDACH
- FD FLACHDACH
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
- BAUGEBIET ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSFLÄCHENZAHL FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE
- BAUWEISE DACHFORM DACHNEIGUNG
- 50/50 FLURSTÜCKSNUMMER
- ○ BAUMBEPFLANZUNG
- ← FIRSTRICHTUNG → ALTERNATIV
- 15 BESTEHENDE WOHNEBAUDE
- BESTEHENDE SCHUPPEN, GARAGEN USW.



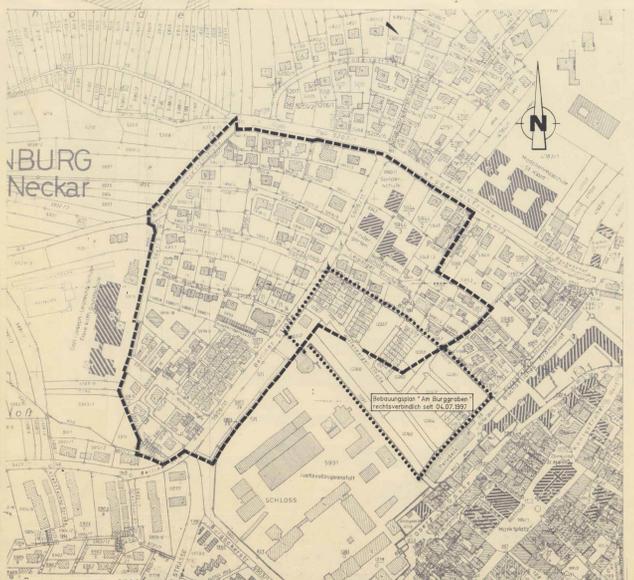
LANDESGEFÄNGNIS

4. Änderung
VERFAHRENSVERMERKE
Änderungs- und Ausgabebeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
15.06.2021
Örtliche Bauleitplanung
vom 05.07.2021 bis 08.08.2021
Legen mit zusätzlicher Festsetzungen, geänderter Tabelle sowie örtliche Bauleitplanung in der Fassung
vom 25.05.2021 bis 25.05.2021
Begründung in der Fassung
vom 25.05.2021 bis 25.05.2021
Erweiterter Ausgabebeschluss § 4a Abs. 3 iVm. § 3 Abs. 2 BauGB
29.03.2022
Örtliche Bauleitplanung
Erweiterte öffentliche Auslegung
vom 18.04.2022 bis 18.05.2022
Legen mit zusätzlicher Festsetzungen, geänderter Tabelle sowie örtliche Bauleitplanung in der Fassung
vom 02.03.2022 bis 02.03.2022
Begründung in der Fassung
vom 02.03.2022 bis 02.03.2022
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB
Legen mit zusätzlicher Festsetzungen, geänderter Tabelle sowie örtliche Bauleitplanung in der Fassung
vom 02.03.2022 bis 02.03.2022
Begründung in der Fassung
vom 02.03.2022 bis 02.03.2022
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.
Rottenburg am Neckar, den 17.10.2022
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Rottenburg am Neckar, den 29.12.2022

3. Änderung
VERFAHRENSVERMERKE
Änderungsbeschluss § 13 BauGB
26.11.2013
Satzungsbeschluss § 10 BauGB
18.03.2014
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der technische und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Sitzung überein.
Rottenburg am Neckar, den 21.03.2014
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
13.06.2014
Rottenburg am Neckar, den 16.08.2014

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
Änderung im weiteren Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) von 27.08.1997 (BGB. I. S.214f.)
VERFAHRENSVERMERKE
ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs.4 BauGB
am 01.07.2003
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs.1 BauGB
am 21.09.2004
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 22.09.2004
Inkrafttreten gem. § 10 Abs.3 BauGB
am 12.11.2004
Rottenburg am Neckar, den 12.11.2004

1. Bebauungsplanänderung
1. Bebauungsplanänderung gem. § 3 (4) Baugesetzbuch (BauGB) von 05.12.1985 (BGB. I. S.253) am 05.02.1997
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 27.08.1997 bis 02.09.1997 in der Fassung vom 01.07.1997
3. Aufhebungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB am 25.02.1997
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 01.07.1997 bis 27.05.1997
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
6. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
7. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
8. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
9. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
10. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
11. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
12. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
13. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
14. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
15. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
16. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
17. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
18. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
19. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
20. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
21. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
22. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
23. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
24. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
25. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
26. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
27. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
28. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
29. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
30. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
31. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
32. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
33. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
34. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
35. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
36. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
37. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
38. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
39. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
40. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
41. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
42. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
43. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
44. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
45. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
46. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
47. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
48. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
49. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
50. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
51. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
52. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
53. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
54. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
55. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
56. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
57. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
58. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
59. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
60. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
61. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
62. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
63. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
64. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
65. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
66. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
67. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
68. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
69. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
70. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
71. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
72. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
73. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
74. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
75. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
76. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
77. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
78. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
79. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
80. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
81. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
82. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
83. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
84. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
85. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
86. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
87. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
88. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
89. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
90. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
91. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
92. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
93. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
94. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
95. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
96. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
97. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
98. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
99. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004
100. Aufhebungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB vom 21.09.2004





KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Hinter dem Schloss“ – 4. Änderung

Textteil vom 02.03.2022

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 17.10.2022

gez. T. Weigel

Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 09.12.2022

gez. A. Garthe

Leiterin des Stadtplanungsamtes

1 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ - Urfassung

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257, I S. 3617)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 06.04.1964 (GBl. S. 151) mit Wirkung zum 1.1.1965

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1965 PlanzV 1965) vom 19. Januar 1965; (BGBl. I S. 21)

2 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 1. Änderung

1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S 671)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6

3 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 2. Änderung

2. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6

4 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 3. Änderung

3. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2010

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6

5 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 4. Änderung

4. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. April 2022 (BGBl. I S. 674).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und Textteil wird mit der 4. Änderung folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

- 1 Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“- Urfassung, rechtsverbindlich seit 09.03.1982 setzt unterschiedlich verdichtete Wohngebiete, als reine und allgemeine Wohngebiete, sowie Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Kindergarten und Schule fest.

- 2 *Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 20.02.1998 ändert in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen zur Wohneinheitenbegrenzung und ergänzt Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten.*

1. Änderung

Im Übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ unverändert weiter.

- 3 Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 12.11.2004 ändert in seinem Geltungsbereich durch Umbau und Erweiterung die vorhandene Lindenschule. In diesem Bereich wurde folgendes festgesetzt:

2. Änderung

- die überbaubare Grundstücksfläche wird vergrößert und die Art der baulichen Nutzung in Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule geändert.

Im Übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ unverändert weiter.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung wurden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in eine gesonderte Satzung als Örtliche Bauvorschriften geändert.

- Inhalte wurden nicht verändert, für Flst. Nr. 5948/3 wurde die Dachneigung von Satteldach in Flachdach geändert

- 4 *Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 3. Änderung, rechtsverbindlich seit 16.06.2014 wurde im Bereich des Kindergartens geändert.*

3. Änderung

- *Erhöhung der Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse*
- *Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche*
- *redaktionelle Ergänzungen wurden aufgenommen*

Im Übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften, mit Ausnahme der neuen Traufhöhe des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ unverändert weiter.

- 5 Aktueller Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ betrifft die Erhöhung der festgesetzten zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude an der Frauengasse, Leipziger Straße, Rostocker Straße und Hinter dem Schloss

4. Änderung

- von 2 auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude
- sowie
- die Änderung der Dachform (Ergänzung Satteldach) für den Bereich Rostocker Straße

Im Übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ unverändert weiter.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) BBauG, §§ 1-15 BauNVO)

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

WA= Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO= Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
zulässig sind Einrichtungen und Anlagen der Landesvollzugsanstalt, die das reine Wohngebiet nicht beeinträchtigen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) BBauG, §§ 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb

Baugebietsteil 1: Gebiet für Gartenhofhäuser (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
GRZ = 0,6 GFZ = 0,6

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 (2) BBauG, § 22 BauNVO)



offene Bauweise

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Baugebietsteil 2 sind nur Einzelhäuser zulässig



abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Bebauungsplan eingezeichnete Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei alternativer Firstrichtung  entweder  oder 

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

1. Änderung

Bei einer Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sind

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

4. Änderung

zulässig.

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

2 **2.1 bis 2.3 wurde gesondert als örtliche Bauvorschriften (II) festgesetzt.**

2. Änderung

3 **Einschränkungen**

3.1 gr Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 (21) BBauG)

3.2 Ir Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 (21) BBauG)

3.3 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 (10) BBauG)

3.3.1 Sichtflächen

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

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2. Änderung

1 nicht belegt

2.1 Gebäudehöhen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

2. Änderung

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen über der Erdgeschossfußbodenhöhe betragen

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

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Haus mit Oberfläche Dachhaut über der Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen.

2.2 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2. Änderung

Die Dachdeckung ist in dunklem Farbton auszuführen.

1. Änderung

Zulässigkeit

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

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

Form

Zulässig sind:

Zwerchhäuser

Gauben mit Sattel- oder Walmdach

Schleppgauben

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen.

Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

zum First 0,50 m, senkrecht gemessen

zum Ortgang 1,50 m

zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m

untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.

Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muss mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

Größe

Bei Pultdächern und Satteldächern:

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.

Bei Walmdächern:

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.

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

Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muss mindestens 15° 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.

4. Änderung/
2. Änderung

3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Straßen im Gebiet, das als WR oder WA ausgewiesen ist, dürfen nicht höher als 1,00 m sein, wobei die Fußmauer die Höhe von 0,2 m nicht überschreiten darf.

III. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Überflutungsbereich für ein Hochwasser HQ 100

3. Änderung

Der Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg, veröffentlicht am 22.12.2013 gilt für das Plangebiet „Hinter dem Schloss“ unverändert weiter.

IV. Hinweise

4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

4.2 Sämtlich Baugesuche für Bauvorhaben entlang dem Weggentalbach sind dem Wasserwirtschaftsamt Reutlingen zur Stellungnahme vorzulegen.

4.3 Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Änderung

4.4 Bodenschutz

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

4.5 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

4.6 Baumfällung/ Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 7 BNatSchG definiert, welche Tier- und Pflanzenarten besonders beziehungsweise streng geschützt sind. Der § 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift für den

Artenschutz, die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert. Er beinhaltet Verbote, die auf die Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten der Arten abzielen und solche, die den unmittelbaren Schutz von Individuen verfolgen.

4.4 Artenschutz

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

4.5 Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offener bzw. lehmgefüllter Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE

- BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF

- GEHWEG
GRÜNSTREIFEN
FAHRBAHN
SCHRAMMBORD } STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

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

- ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

- STELLPLATZ

- VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

- SICHTSCHUTZFLÄCHE

- GARAGENFLÄCHE

- VERSORGUNGSFLÄCHE (TRAFOSTATION)

- KINDERSPIELPLATZ

- LEITUNGSRECHT / GEHRECHT

- ZU- UND AUSFAHRTVERBOT

- GARAGENZUFAHRT

- HÖHENLINIEN

- BÖSCHUNG

- SCHULE

- KINDERGARTEN

- SONDERGEBIET

- REINES WOHNGBIET

- ALLGEMEINES WOHNGBIET

- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE

- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND

- GRUNDFLÄCHENZAHL

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL

- OFFENE BAUWEISE

- ABWEICHENDE BAUWEISE

- SATTELDACH

- FLACHDACH

- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	} FÜLLSCHEMA D NUTZUNGSCHA
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	DACHFORM	
DACHNEIGUNG		

- FLURSTÜCKSNUMMER

- BAUMBEPFLANZUNG

- FIRSTRICHTUNG
- ALTERNATIV

- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE

- BESTEHENDE SCHUPPEN, GARAGEN USW.

BEBAUUNGSPLAN „HINTER DEM SCHLOSS“

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
13. JUNI 1978

gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257,
3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar beschlossen und am
10. AUGUST 1978

öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

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

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
17. NOVEMBER 1981

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

17. DEZEMBER 1981

bis 20. JANUAR 1982

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

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

als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

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

Nr. 13-42/412.1 - 1045/82

genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
21.7.82

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

ROTTENBURG AM NECKAR, den 9. MÄRZ 1982

gez. Dr. Löffler

OBERBÜRGERMEISTER

gez. Keppel

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Bebauungsplanänderung

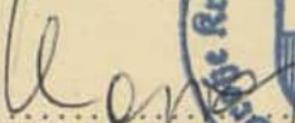
1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 05.12.1995

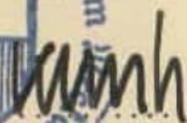
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
vom 27.12.1995 bis 12.01.1996

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

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

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 21.10.1997
Rottenburg am Neckar, den 22.10.1997

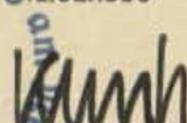

Bürgermeister


Leiter des Stadtplanungsamtes

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

7. Ausfertigung
Rottenburg am Neckar, den 12.02.1998


Bürgermeister


Leiter des Stadtplanungsamtes

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

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 02.03.1998 

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

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

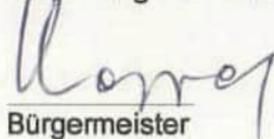
VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs.4 BauGB am 01.07.2003

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs.1 BauGB am 21.09.2004

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt

Röttenburg am Neckar, den 22.09.2004


Bürgermeister




Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. § 10 Abs.3 BauGB am 12.11.2004

Röttenburg am Neckar, den 12.11.2004


Leiterin des Stadtplanungsamtes

3. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss § 13 BauGB

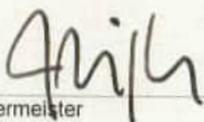
26.11.2013

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

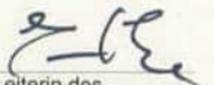
18.03.2014

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

Rottenburg am Neckar, den 21.03.2014


Bürgermeister

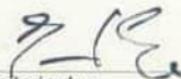



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

13.06.2014

Rottenburg am Neckar, den 16.06.2014


Leiterin des
Stadtplanungsamtes

4. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungs- und Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

15.06.2021

Ortsübliche Bekanntmachung am 25.06.2021
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2021 bis 06.08.2021

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteile sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 25.05.2021

Begründung in der Fassung vom 25.05.2021

Erneuter Auslegungsbeschluss § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

29.03.2022

Ortsübliche Bekanntmachung am 08.04.2022
Erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2022 bis 19.05.2022

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteile sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 02.03.2022

Begründung in der Fassung vom 02.03.2022

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

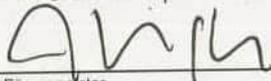
27.09.2022

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteile sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 02.03.2022

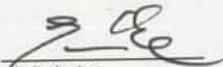
Begründung in der Fassung vom 02.03.2022

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

Rottenburg am Neckar, den 17.10.2022

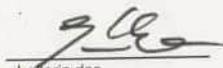

Erster Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 09.12.2022


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



**KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT**

BEBAUUNGSPLAN

„Hinter dem Schloss“ – 4. Änderung

Begründung vom 02.03.2022



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

2.3 Wasserschutzgebietsverordnung

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“

4.2 Übersichtskarte der 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“

5. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

5.1 Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“

5.1.1 Zeichnerische Festsetzungen

5.1.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.3 Redaktionelle Änderung

6. Auswirkungen der Planung

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

8. Örtliche Bauvorschriften

9. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet „Hinter dem Schloss“ bildet seit den 1970er Jahren ein aufgesiedeltes Wohngebiet am westlichen Rand der Kernstadt von Rottenburg am Neckar. Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen, welche die Aufstockung im Bestand zum Ziel hat.

Die stadtplanerische Absicht eine verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, soll die in weiten Teilen des Gebietes geltende Begrenzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude in 4 Wohnungen je Wohngebäude geändert werden. Dafür ist es erforderlich die maximale Traufhöhe in Teilen des Gebietes zu erhöhen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Aufstockungsmöglichkeiten im Planungsgebiet geschaffen werden sowie das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung weiter verfolgt werden.

Die 4. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach stellt den größten Teil der Flächen des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ einschließlich der Änderungsbereiche als Wohnbauflächen dar. Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Gemeinbedarf, mit Zweckbestimmung Schule und Kindergarten, dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 4. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Wasserschutzgebietsverordnung

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

Die Plangebietsbereiche entlang des Weggentalbachs befinden sich innerhalb der Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010.

3. Beschreibung des Planbereiches

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

Das Plangebiet selbst ist über die Berliner Straße und die Weggentalstraße optimal an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über Anliegerstraßen, die teilweise als Stichstraßen (Spreeweg, Potsdamer Straße, Hinter dem Schloss, Rostocker Straße, Leipziger Straße und Frauengasse) realisiert wurden. Im Gebiet „Hinter dem Schloss“ sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 14 Wohneinheiten entstanden.

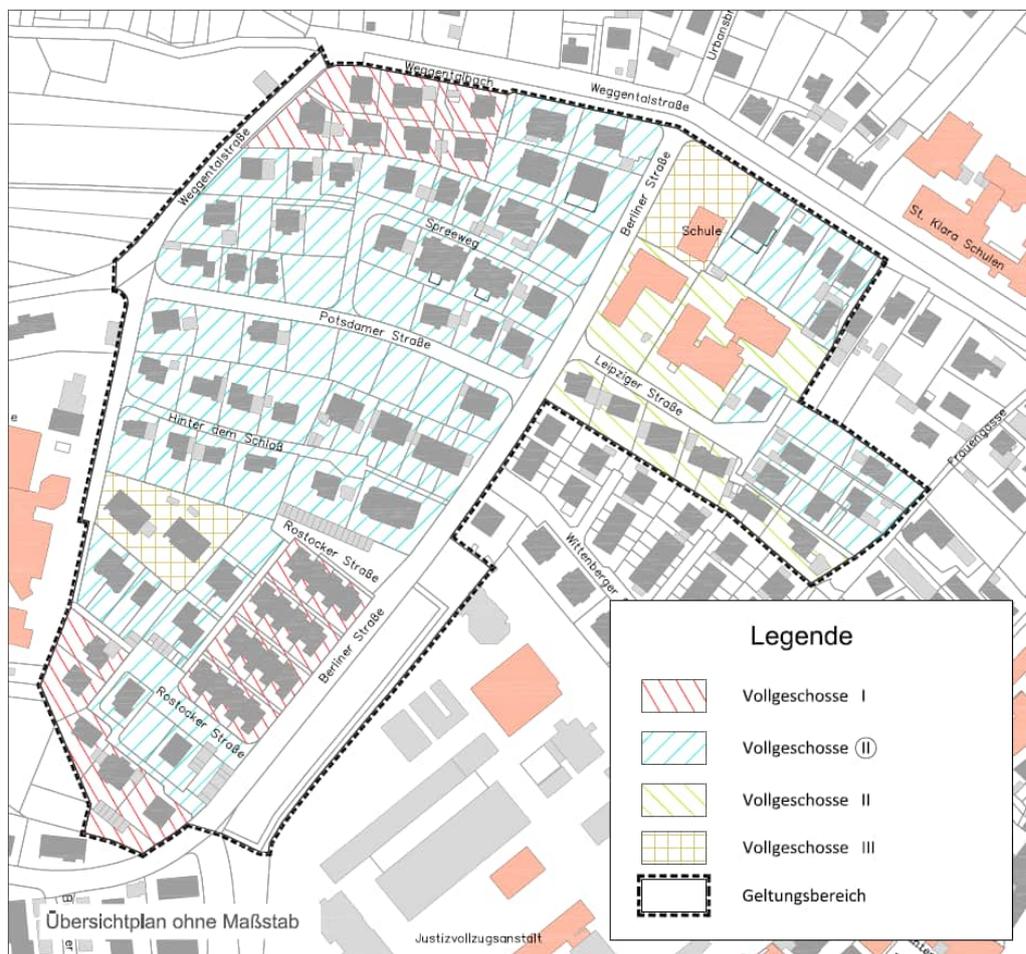
4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“

Der **Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“** (rechtsverbindlich seit 21.07.1982) setzt unterschiedlich verdichtete Wohngebiete, als reine und allgemeine Wohngebiete fest. Im Bereich zwischen Weggentalstraße / Berliner Straße / Leipziger Straße ist eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und zum Teil mit Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

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

Der damalige Planungswille bestand darin, die Höchstgrenzen der baulichen Nutzung nach der damals geltenden BauNVO zu ermöglichen. Dies äußerte sich in der überwiegenden Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen und in der Festsetzung einer verdichteten Bauweise, wo abschnittsweise nur Hausgruppen zulässig sind (siehe Abbildung).



Mit der **1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“** (rechtsverbindlich seit 20.02.1998) wurde die Anzahl der Wohneinheiten im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wie nachfolgend dargestellt beschränkt. Des Weiteren wurde die Gaubensatzung Bestandteil des Bebauungsplanes und um die Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten ergänzt.

Bei der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wurde in Abhängigkeit von der jeweiligen Qualität der Erschließungsstraße eine Staffelung der Wohneinheiten vorgenommen. So wurden im Bereich von Haupterschließungsstraßen (Weggentalstraße und Berliner Straße) maximal 6 Wohneinheiten zugelassen.

Im Bereich von Anliegerstraßen (Potsdamer Straße und Spreeweg), die an die Haupterschließungsstraßen angebunden sind wurden maximal 4 Wohneinheiten zugelassen und im Bereich, die über Stichstraßen und Fußwege erschlossen sind (An der Frauengasse, Leipziger Straße, Rostocker Straße und Hinter dem Schloss) wurden maximal 2 Wohneinheiten zugelassen (siehe Abbildung).



Des Weiteren sind im Gebiet Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 45 Grad zugelassen, wobei mit ansteigendem Gelände die Dachneigungen niedriger festgesetzt wurden. Dachaufbauten waren zulässig, aber ohne gestalterische Regelungen. Mit der Gaubensatzung konnte im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Wohngebietes gestalterische Vorgaben konkretisiert werden.

Mit der **2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“** (rechtsverbindlich seit 12.11.2004) verfolgte die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, den Umbau um die Erweiterung der Lindenschule planungsrechtlich zu sichern.

Für den Umbau und die Erweiterung der Lindenschule wurde der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ für die Flst. Nr. 5948/3 (alt; neu: 5944) und 5944/3 geringfügig geändert.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Die überbaubare Grundstücksfläche der Flst. Nr. 5948/3 wurde verlagert und mit der Flst. Nr. 5944/3 vereinigt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde beibehalten.
- Die Art der baulichen Nutzung für das Grundstück, Flst. Nr. 5948/3, wurde von einem reinen Wohngebiet (WR) in eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule geändert. Das Grundstück Flst. Nr. 5944/3 war bereits als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

- Für das Grundstück Flst. Nr. 5948/3 wurde die Dachform von einem Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 32° in ein Flachdach geändert. Für das Grundstück Flst. Nr. 5944/3 war bereits ein Flachdach festgesetzt.

Des Weiteren erfuhren die ursprünglichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine redaktionelle Änderung, indem der Festsetzungstext über die gesonderte Darstellung als Satzung über örtliche Bauvorschriften erfolgte. Die Inhalte blieben unverändert.

Mit der **3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“** (rechtsverbindlich seit 16.06.2014) wurde der Neubau des katholischen Kindergartens St. Michael in der Leipziger Straße 1 bauplanungsrechtlich gesichert.

Der bestehende viergruppige Kindergarten zwischenzeitlich abgebrochen und wurde durch einen Neubau für einen sechsgruppigen Kindergarten auf demselben Grundstück mit der Flst. Nr. 5943 ersetzt. Der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ setzte entsprechend dem bereits bestehenden eingeschossigen Kindergarten mit Flachdach bestandsorientiert eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest. Des Weiteren wurden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5, eine offene Bauweise und maximal ein Vollgeschoss mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen festgesetzt.

Für den Neubau des Kindergartens wurde der Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ wie folgt geändert:

Zeichnerische Festsetzungen

- die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 entfällt
- Erhöhung der Vollgeschosse von I auf II
- Erhöhung der maximalen Traufhöhe von 3,50 m auf 7,50 m, bedingt durch die Erhöhung der Vollgeschosse von I auf II
- überbaubare Grundstücksfläche des Grundstückes Nr. 5943 wird nach Westen erweitert
- nördliche Baugrenze um 60 cm in Richtung des festgesetzten Leitungsrechts verschoben
- Änderung Aufteilung des Straßenraums, parallel zum Gebäude auf einer Länge von ca. 35 Meter statt der bisherigen „Verkehrsgrünfläche“ „Verkehrsfläche“ festgesetzt

Redaktionelle Änderung

- Nachrichtliche Übernahme zur Lage des Plangebietes in Zone III A des Wasserschutzgebietes „Kiebingen“
- Aufnahme des Hinweises zu § 20 DSchG

der Nachverdichtung und effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet, die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren. Die überbaubaren Flächen und auch die zulässige Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 werden nicht geändert. Dadurch erhöht sich auch die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht. Ein Eingriff im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB ist folglich nicht gegeben.

Der planerische Grundgedanke bleibt durch die moderate Erhöhung der Zahl der Wohnungen in Teilbereichen des Gebiets erhalten.

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

In der Bekanntmachung im Rahmen der erneuten Offenlage wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange verzichtet wird.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 Abs.7 LBO i.V.m. § 13 BauGB ebenfalls im vereinfachten Verfahren geändert. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung zu den Einfriedungen.

5.1. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“

Die Änderungsbereiche der 4. Änderung befinden sich in Bezug auf die Aufstockung von 2 auf 4 Wohneinheiten der Bestandsgebäude in der Rostocker Straße, Hinter dem Schloss sowie in der Frauengasse und Leipziger Straße, die im Gebiet „Hinter dem Schloss“ als Stichstraßen festgesetzt wurden.

Bei der 1. Änderung ging es darum, die Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der jeweiligen Qualität der Erschließungsstraße festzusetzen. Bei der 4. Änderung geht es darum den wachsenden Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt von Rottenburg am Neckar durch Erhöhung der Wohneinheiten zu decken. In diesem Zusammenhang wird die Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der jeweiligen Erschließungsstraße in Bezug auf die Stichstraßen geändert, indem statt 2 Wohneinheiten 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Für Hausgruppen bleibt unabhängig von der Dachform die Vorgabe mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bestehen. Durch die geringfügige Änderung der Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der Straßenhierarchie, wird das städtebauliche Gesamtbild, im Hinblick auf die Wohneinheiten, nicht beeinträchtigt. Denn die festgesetzte Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der Haupt- und Anliegerstraßen bleibt unverändert. Die mit der Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude einhergehende Verkehrszunahme (ruhender Verkehr) kann sicher nicht nur im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden.

Mit der begrenzten Änderung der Wohneinheiten je Wohngebäude bleibt es

- an den Haupteerschließungsstraßen bei maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude,
- an den Anliegerstraßen bleibt es ebenfalls bei 4 Wohneinheiten,
- nur an den Stichstraßen erhöht es sich auf 4 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Durch die Aufstockung der Zahl der Wohnungen wird eine behutsame Nachverdichtung von Wohnraum erzielt und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit der Ressource Bauland sichergestellt.

Zwischen Rostocker Straße und Berliner Straße wurde ein Gebiet für Gartenhofhäuser (Baugebietsteil 1) festgesetzt, in dem nur eingeschossige Hausgruppen mit Flachdach zulässig sind. Das Gebiet der Gartenhofhäuser ist eine besondere städtebauliche Form, die der Idee einer sehr kompakten und flächensparenden Bauweise folgt. In diesem Zusammenhang ist der Siedlungscharakter wesentlicher Bestandteil der Gesamtgestaltung des Gebietes für Gartenhofhäuser. Eine Aufstockung der Wohneinheiten je Wohngebäude wäre demnach nur

denkbar, wenn das gesamte Quartier im Gesamtzusammenhang neu mit geänderten Grundrissen erstellt werden würde. Dies ist jedoch aufgrund der Vielzahl an Eigentümern nicht realistisch. Bei dieser Bauform bleibt es daher unverändert bei zwei Wohnungen je Gebäude.

Die Dachlandschaft im Gebiet wird überwiegend durch Satteldächer geprägt. Auch auf den Bereich der Rostocker Straße trifft dies im Süden und Westen zu. Nur im Bereich nördlich der Rostocker Straße ist bei den Reihen- und Doppelhäusern sowie der Parzelle Flst.Nr. 5915/7 als Dachform ein Flachdach festgesetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde bereits für die Parzellen Flst.Nrn. 5915/8 und 5915/9 (Rostocker Straße 5 und die Baulücke) ein geneigtes Dach mit DN 18° - 25° festgesetzt.

Im Zuge der erneuten Offenlage der 4. Änderung wird im Bereich der Rostocker Straße 5, 7 und 9 die Nutzungsschablone nun dahingehend ergänzt, dass künftig sowohl die Umsetzung eines Satteldachs mit einer DN von 18° - 25° als auch eines Flachdach möglich ist. Dieser Bereich ist Bindeglied zwischen dem größeren Flachdachquartier und der mit Satteldach geprägten Randbebauung, daher sind beide Dachformen vertretbar.

Für den Bereich Rostocker Straße 5, 7 und 9 war ursprünglich eine Trauferhöhung vorgesehen. Eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse wurde nicht in Betracht gezogen, da die Konzeption zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gebiet „Hinter dem Schloss“ in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet werden soll.

Es wurde nun nochmals geprüft, die Trauferhöhung auf das gesamte Plangebiet mit Festsetzung Satteldach auszuweiten. Eine Trauferhöhung bringt für den Bestand jedoch keine Vorteile. Im Gegenteil, aufgrund der stärker ausgeprägten Topographie in Verbindung mit den tiefen Baukörpern und der zulässigen größeren Dachneigung bis 35° entstünde planungsrechtlich im Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss. Dieser „Vorteil“ müsste entsprechend der Abwassersatzung neu veranlagt werden, ohne dass der überwiegende Teil der Eigentümer dieses ausnutzen könnten, weil die Dächer bereits zum großen Teil ausgebaut sind und dabei bisher kein Vollgeschoss entstanden ist. Im Bereich Rostocker Straße 5, 7 und 9 wäre es zu keiner Neuveranlagung gekommen, da die Trauferhöhung hier nur ein Nichtvollgeschoss im Dach entstehen lassen würde. Dies würde zu einer Ungleichbehandlung und auch begründetem Unfrieden im Gebiet führen. Daher wird nun die bisher bestehende Festsetzung zur der Gebäudehöhe nicht geändert und unverändert in den Örtlichen Bauvorschriften belassen.

Der Gesetzgeber hat bei Erlass des Gesetzes auch die Voraussetzungen für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen geregelt. Eine Befreiung gemäß § 56 (5) LBO von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift (bbspw. B-Plan „Hinter dem Schloss“, II. Örtliche Bauvorschriften, 2.1 Gebäudehöhen) sind möglich, sofern Gründe des Allgemeinwohls die Abweichung erfordern. Im Gesetzestext ist ausdrücklich formuliert, dass dies auch auf Vorhaben zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zutrifft. Diese rechtliche Möglichkeit der Befreiung (§ 56 Abs. 5 LBO) wird im Einzelfall geprüft. Wird eine Befreiung erteilt, wird automatisch im konkreten Fall geprüft, ob eine Neuveranlagung entsprechend der Abwassersatzung zu vollziehen ist.

Folgende Punkte werden zeichnerisch und textlich geändert:

5.1.1 Zeichnerische Festsetzungen (Flst. Nr. 5915/7, 5915/8, 5915/9)

- Ergänzung bzw. Vereinheitlichung der Nutzungsschablone – von Flachdach in Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 25°

5.1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zahl der Wohneinheiten (9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- von 2 auf 4 Wohneinheiten an der Frauengasse, Leipziger Straße, Rostocker Straße und Hinter dem Schloss

5.1.3 Redaktionelle Änderung

Die Einfriedungen werden unter einem separaten Punkt (Punkt 3) unter den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die Inhalte bleiben unverändert.

6. Auswirkungen der Planung

Die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 3 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung), werden mit der 4. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ berücksichtigt. Mit der Erhöhung der Wohneinheiten je Wohngebäude und einer möglichen Aufstockung von Gebäuden wird der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gestärkt, ohne dabei weiteren Grund und Boden zu versiegeln.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

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

8. Örtliche Bauvorschriften

Darüber hinaus gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Hinter dem Schloss“ rechtsverbindlich seit 21.07.1982, die der 1. Änderung „Hinter dem Schloss“, rechtsverbindlich seit 20.02.1998, die der 2. Änderung „Hinter dem Schloss“, mit Ausnahme der neuen Dachform, Flst. Nr. 5948/3, rechtsverbindlich seit 12.11.2004 und der 3. Änderung über die Satzung der Örtlichen Bauvorschriften mit Ausnahme der neuen Traufhöhe Flst. Nr. 5943, rechtsverbindlich seit 16.06.2014 unverändert weiter, mit der Ausnahme der redaktionellen Änderung (4. Änderung: Punkt 3 – Einfriedungen).

9. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine Maßnahmen erforderlich. Kosten entstehen durch die 4. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ nur durch das erforderliche Verfahren in Höhe von rd. 6.000 € (brutto).

Rottenburg am Neckar, den 02.03.2022

gez. Isabelle Göhner
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

