

Entwurf Ergenzungen

Stand 14.10.2026

**Vorschlag zu den Leitlinien und Kriterien zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“
(§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGB)
Gesamtstädtischer Vorschlag für die Stadt Rottenburg am Neckar
mit alternativen Vorschlägen zur Beschlussfassung in den Ortschaften**

ZIELSETZUNG UND LEITBILD:

Der „Bau-Turbo“ ist ein zeitlich befristetes Instrument, mit dem insbesondere zusätzlicher Wohnraum schneller geschaffen werden kann. Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie aber nicht. Er ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen auch dort eine bauliche Entwicklung, wo bisher zunächst ein Bebauungsplan erforderlich gewesen wäre.

Vorhaben, die über den „Bau-Turbo“ ermöglicht werden sollen, müssen überwiegend dem Wohnen dienen. Gleichzeitig sind die öffentlichen Belange und die Interessen der Nachbarschaft sorgfältig zu berücksichtigen.

Auch die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bleiben verbindlich. Der „Bau-Turbo“ ermöglicht lediglich bestimmte Abweichungen vom Bauplanungsrecht. Übergeordnete Vorgaben des Landes und der Raumordnung können dadurch nicht verändert oder außer Kraft gesetzt werden.

Mit den vorliegenden Leitlinien, dem Kriterienkatalog und den vorgesehenen Geltungsbereichen möchte die Verwaltung einen möglichst klaren und nachvollziehbaren Rahmen für die Anwendung des „Bau-Turbo“ schaffen. Die Vorschläge berücksichtigen die bisherigen Beratungen sowie die Anregungen aus den Gesprächen mit den Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern in den Ortschaftsräten (OR) und im Gemeinderat (GR).

Ein besonderes Anliegen ist es, die Interessen der Nachbarschaft und die öffentlichen Belange frühzeitig und angemessen einzubeziehen. Dadurch sollen mögliche Konflikte, die insbesondere durch eine stärkere Nutzung bereits bebauter Bereiche entstehen können, möglichst früh erkannt und vermieden werden.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Schutz von Klima, Natur und Lebensqualität. Deshalb enthält der Kriterienkatalog unter anderem Vorgaben zur Begrenzung der Flächenversiegelung, zur Begrünung sowie zur Vermeidung einer übermäßigen Aufheizung von Grundstücken und Gebäuden.

Leitlinien:

1. Zustimmungserfordernis (§ 36a BauGB):

Der „Bau-Turbo“ wird nicht automatisch angewendet. Für jedes Vorhaben ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. In Rottenburg ist dies durch die entsprechende Änderung der Hauptsatzung geregelt.

Auch wenn die Voraussetzungen für ein Verfahren nach dem „Bau-Turbo“ grundsätzlich erfüllt sind, besteht kein Anspruch auf eine Genehmigung. Die Gemeinde prüft daher jeden Antrag sorgfältig und entscheidet unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der örtlichen Gegebenheiten.

2. Nachrangigkeit und Vorrangprüfung (§ 246e BauGB):

Der „Bau-Turbo“ soll insbesondere dann eingesetzt werden, wenn die bisher zur Verfügung stehenden Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen oder für das konkrete Vorhaben nicht ausreichen.

Damit soll der „Bau-Turbo“ als ergänzendes Instrument eingesetzt werden und nicht die regulären Verfahren der Bauleitplanung ersetzen.

3. Befreiungsgebühren

Die Gebühren für Befreiungen richten sich nach der jeweils geltenden Gebührenordnung der Stadt Rottenburg am Neckar

4. Städtebauliche Verträglichkeit (§ 36a BauGB):

Bauvorhaben, die über den „Bau-Turbo“ ermöglicht werden sollen, sollen sich in die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Rottenburg am Neckar einfügen.

Bei einzelnen Vorhaben, die für die städtebauliche Entwicklung eine besondere Bedeutung haben, soll ein städtebaulicher Rahmenplan als Grundlage für die Beurteilung dienen. Falls ein solcher Rahmenplan noch nicht vorhanden ist, kann er im Rahmen der Vorabstimmung als Voraussetzung für die weitere Beratung vom Vorhabenträger erstellt werden.

5. Siedlungsgebiet und Anwendungsbereich (§§ 246e, 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB):

Das Vorhaben soll grundsätzlich innerhalb des Siedlungsgebietes liegen, das im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt ist, oder in einem Bereich, der sinnvoll an das bestehende Siedlungsgebiet anschließt (Arrondierungsbereich).

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat hierzu für das gesamte Stadtgebiet detaillierte Karten erstellt. Darin sind die Bereiche dargestellt, in denen eine Anwendung des „Bau-Turbo“ grundsätzlich in Betracht kommen kann.

6. Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen dürfen nicht entgegenstehen

Die Interessen der Nachbarschaft und die öffentlichen Belange werden bei jedem Vorhaben sorgfältig betrachtet.

Sie dürfen dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Zu den typischen Themen gehören beispielsweise Lärm, Luftqualität, Verkehr, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, Umweltbelange sowie die Erschließung des Grundstücks.

7. Öffentliche Erschließung:

Damit ein Grundstück über den „Bau-Turbo“ bebaut werden kann, muss es rechtlich ausreichend erschlossen sein.

Dazu gehört insbesondere, dass die erforderlichen Erschließungsbeiträge vollständig erhoben und bezahlt wurden. Den entsprechenden Nachweis erbringt der Antragsteller.

Durch das neue Vorhaben sollen grundsätzlich keine zusätzlichen Erschließungskosten für andere Grundstückseigentümer entstehen.

Wenn im Zusammenhang mit dem Vorhaben noch Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, kann die Übernahme der entsprechenden Kosten durch den Vorhabenträger gegebenenfalls über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB, siehe auch Punkt 10) geregelt werden.

8. Verfügungsgewalt über das Grundstückseigentum:

Der Vorhabenträger weist nach, dass er über das Grundstück verfügen darf und damit berechtigt ist, das geplante Vorhaben umzusetzen.

9. Städtebauliche Verträge

Je nach Vorhaben kann die Stadt mit dem Vorhabenträger zusätzliche Vereinbarungen treffen. Dabei können bestimmte Maßnahmen entweder als Auflagen in der Baugenehmigung oder in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Dies kann insbesondere bei Vorhaben mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von mehr als 250 m² sinnvoll sein. Mögliche Inhalte sind beispielsweise:

- die Anzahl und der Anteil von Sozialwohnungen,
- die erforderliche Anzahl von Stellplätzen,
- energetische Standards,
- Fristen für die Fertigstellung,
- zusätzliche ökologische Maßnahmen oder
- weitere Maßnahmen, die sich aus den örtlichen Gegebenheiten ergeben.

10. Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei Vorhaben, die in besonderem Maß öffentliche oder nachbarliche Interessen berühren oder eine Bruttogeschossfläche (BGF) von mindestens 250 m² haben, soll die Öffentlichkeit vor der abschließenden Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde beteiligt werden.

Die Beteiligungsfrist wird auf zwei Wochen begrenzt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen werden anschließend bei der Vorbereitung der Entscheidung über die Zustimmung oder Ablehnung des Vorhabens berücksichtigt.

11. Evaluation

Die Erfahrungen mit dem „Bau-Turbo“ sollen regelmäßig ausgewertet werden.

Dabei soll insbesondere geprüft werden, welchen Beitrag das Instrument zur Schaffung von Wohnraum leistet und welche städtebaulichen Auswirkungen sich daraus ergeben.

12. Vorschlag zu städtebaulichen und gestalterischen Kriterien gesamtstädtisch – Rottenburg-Standard:

Für Vorhaben nach dem „Bau-Turbo“ gelten die folgenden Kriterien. Dabei wird zwischen A – Kriterien und Regelungen auf Grundlage des Planungsrechts (LBO BW und BauGB) und B – Regelungen auf Grundlage der örtlichen Bauvorschriften unterschieden.

Die Regelungen beziehen sich grundsätzlich auf das jeweilige Grundstück innerhalb seiner Grundstücksgrenzen.

A – AUF DEM PLANUNGSRECHT BASIERENDE KRITERIEN UND REGELUNGEN

Die ortsspezifischen Alternativen aus den Workshops sind jeweils unter dem entsprechenden Abschnitt dargestellt. Bei der späteren Beschlussfassung kann entweder die gesamtstädtische Variante oder eine für die jeweilige Ortschaft angepasste Alternative gewählt werden.

A – AUF DEM PLANUNGSRECHT BASIERENDE KRITERIEN UND VORGABEN (BauGB, LBO BW)

A.1.1. Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse soll sich an der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung orientieren (§§ 31 und 34 BauGB).

Grundsätzlich soll höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der umgebenden Bebauung ermöglicht werden.

A.1.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe eines neuen Gebäudes soll sich an den Gebäudehöhen der näheren Umgebung orientieren (§ 34 BauGB).

Geneigte Dächer / Satteldächer:

Die zulässige Gebäudehöhe wird an der First- und Traufkante des geplanten Gebäudes gemessen. Als Vergleich dienen die First- und Traufhöhen der umliegenden Gebäude. Die für das konkrete Vorhaben erforderlichen Höhenbezugspunkte werden vom Vorhabenträger ermittelt.

Pult- und Flachdächer:

Bei Pult- und Flachdächern orientiert sich die maximal zulässige Höhe grundsätzlich an der Zahl der Vollgeschosse der umgebenden Bebauung (§§ 31 und 34 BauGB). Bei Flachdächern soll das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Wenn ein Dach- oder Staffelgeschoss gegenüber dem darunterliegenden Hauptbaukörper zurückgesetzt wird, soll es umlaufend mindestens 1,50 m von der Außenkante des Hauptbaukörpers zurückgesetzt werden.

Aufgesetzte und offen gestaltete Geländer werden bei der Ermittlung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

A.1.3. Bauweise

Die Bauweise soll sich an der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung orientieren (§§ 31 und 34 BauGB).

Ausschluss von großen Mehrfamilienhäusern

A.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO zugrunde gelegt. Bei einer Nachverdichtung über den „Bau-Turbo“ soll darüber hinaus ein Mindestabstand von 3,00 m zum nächsten bebauten Nachbargrundstück eingehalten werden. Dieser Bereich soll grundsätzlich von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und sonstigen Bauteilen freigehalten werden. Alle baulichen Anlagen und Bauteile, durch die das Grundstück versiegelt wird, werden bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt. Wenn der betroffene Nachbar zustimmt und – soweit erforderlich – eine entsprechende Baulast eingetragen wird, kann von dieser Regelung abgewichen werden.

A.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sollen einen Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Auf jedem Baugrundstück kann innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein untergeordnetes Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zugelassen werden, sofern dadurch die zulässige GRZ des Grundstücks nicht überschritten wird.

Stellplätze und Garagen:

Offene Stellplätze, überdachte beziehungsweise überdeckte, an allen Seiten offene Stellplätze („Carports“) sowie Garagen sollen grundsätzlich nicht innerhalb der Abstandsflächen angeordnet werden. Wenn der betroffene Nachbar zustimmt und – soweit erforderlich – eine Baulast eingetragen wird, kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche soll ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden. Diese Fläche kann bei entsprechender Eignung zusätzlich als Stellplatz genutzt und als weiterer bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplatz angerechnet werden. Offene Stellplätze können außerdem zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der dieser zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 % der Gebäudelänge angeordnet werden. Bei Reihenhäusern soll diese Begrenzung nicht gelten. Bei Eckgrundstücken ist die Gebäudeseite maßgeblich, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Tiefgaragen (TGa) können grundsätzlich unterhalb der Geländeoberfläche angeordnet werden. Dabei sind die Regelungen zu den erforderlichen Abstandsflächen gemäß Punkt A.1.4 einzuhalten. Über der Tiefgarage soll eine dauerhafte, intensive Bepflanzung möglich sein. Dafür ist eine ausreichende Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m über der Tiefgaragendecke vorzusehen. Die Oberkante dieser Erdüberdeckung soll die angrenzende Verkehrsfläche im Mittel um höchstens 0,50 m überschreiten.

A.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

Für Wohngebäude bis zu 250 m² Bruttogeschossfläche (BGF) wird folgende Höchstzahl an Wohnungen vorgeschlagen:

<i>Gebäudeart</i>	<i>Höchstzahl der Wohnungen</i>
Einzelhaus	3 Wohneinheiten
Doppelhaus	2 Wohneinheiten
Reihenhaus	2 Wohneinheiten

Bei Gebäuden mit einer BGF von mindestens 250 m² soll die Zahl der möglichen Wohneinheiten aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung im Einzelfall durch den zuständigen Ausschuss geprüft werden. Dabei sollen insbesondere die Größe und Lage des Grundstücks sowie die Auswirkungen auf die Umgebung berücksichtigt werden.

A.1.7. Flächen und Maßnahmen für Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser sollen ausreichend große unterirdische Retentionszisternen oder herkömmliche Zisternen vorgesehen werden. Sie sollen insbesondere das Niederschlagswasser von Dachflächen aufnehmen und zurückhalten. Das gesammelte Wasser soll möglichst für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Gleichzeitig können die Zisternen bei stärkeren Regenfällen als zusätzlicher Puffer dienen.

A.1.8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen sollen soweit wie möglich vermieden werden. Befestigte Flächen und Stellplätze auf privaten Grundstücken sollen möglichst mit wasserdurchlässigen beziehungsweise versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden, zum Beispiel mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen in einem Sand-/Kiesbett oder Schotterrasen. Befestigte Flächen sollen insgesamt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Bodenschutz

Der Oberboden soll getrennt vom übrigen Boden ausgebaut und während der Bauarbeiten geschützt gelagert werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten soll er möglichst wieder als oberste Bodenschicht auf dem Grundstück verwendet werden.

Wasserhaushalt

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Bauteile, die mit dem Erdreich in Berührung kommen, sollen gegen aufstauendes Sickerwasser geschützt beziehungsweise durch geeignete wasserundurchlässige Bauweisen abgedichtet werden.

A.1.9. Lichtemissionen

Beleuchtungen sollen so geplant und angeordnet werden, dass sie nicht in gesetzlich geschützte Biotope oder auf benachbarte Grundstücke abstrahlen. Die geltenden Zeiten für das Abschalten beziehungsweise Reduzieren von Fassadenbeleuchtungen sind zu beachten.

A.1.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot „Obstbäume“

Zur Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild soll auf jedem Grundstück mindestens ein Obstbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Obstbäume sollen als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12–14 cm gepflanzt werden. Dabei sollen heimische und regionaltypische Obstsorten verwendet werden (siehe C.1.4.).

Pflanzgebot „Einzelbäume“

Zur Förderung einer guten Durchgrünung der Gebiete soll bei Vorhaben mit mehr als 250 m² BGF zusätzlich zum Obstbaum mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Bei Grundstücken ab einer Größe von 400 m² BGF sollen zusätzlich zum Obstbaum zwei standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Für die Auswahl der Bäume gilt die unter C.1.4. aufgeführte Pflanzliste. Damit sich die Bäume dauerhaft gut entwickeln können, soll der durchwurzelbare Raum mindestens 12 m³ betragen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche um den Stamm (Baumscheibe) sollen mindestens 6 m² vorgesehen werden. Die Laubbäume sollen als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14–16 cm gepflanzt werden.

A.1.12. Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sollen auf mindestens 50 % ihrer Fläche dauerhaft extensiv begrünt werden (siehe C.1.4.). Die Begrünung soll mit einer mindestens 14 cm starken Substratschicht hergestellt und dauerhaft mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern bepflanzt werden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auch auf diesen flach geneigten Dächern möglich. Voraussetzung ist, dass die Dachbegrünung gleichzeitig erhalten und umgesetzt wird. Tiefgaragen sollen mit einer mindestens 0,60 m starken Erdauflage überdeckt, gärtnerisch gestaltet und dauerhaft gepflegt werden.

A.1.13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch das Pflanzgebot vorgesehenen Bäume und Begrünungen sollen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Streuobstbäume sollen dauerhaft erhalten und fachgerecht unterhalten werden. Wenn ein Baum nicht mehr erhalten werden kann, soll er durch eine entsprechende Neupflanzung ersetzt werden. Bestehende Bäume sowie an das Grundstück angrenzende Grünflächen sollen während der Bauarbeiten vor Beschädigungen geschützt werden. Nicht geschützte unterirdische Leitungen sollen einen Abstand von mindestens 2,50 m zum Mittelpunkt eines Baumstandortes einhalten. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz der Wurzeln vorgesehen werden.

A.1.14. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sollen gärtnerisch gestaltet und dauerhaft gepflegt werden, soweit sie nicht für zulässige bauliche oder sonstige Anlagen benötigt werden. Schotter- und Steingärten sollen nicht angelegt werden.

B – AUF DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BASIERENDE KRITERIEN UND REGELUNGEN

Die ortsspezifischen Alternativen aus den Workshops sind jeweils unter dem entsprechenden Abschnitt dargestellt. Bei der Beschlussfassung kann die gesamtstädtische Variante oder die für die jeweilige Ortschaft vorgeschlagene Alternative gewählt werden.

B.1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Grundsätzlich können verschiedene Dachformen zugelassen werden, wenn sie sich gut in die bestehende Umgebung einfügen. Eine abweichende Dachform oder Dachneigung soll den Charakter des jeweiligen Gebiets nicht wesentlich verändern. Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, aneinandergrenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen sollen die Dächer hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich gestaltet werden.

Dacheindeckung – Materialien und Farben

Für die Dacheindeckung sollen Ziegel, Dachsteine oder beschichtete Metalleindeckungen in hellgrauen, roten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Glasdächer sowie Dacheindeckungen in Schwarz, Anthrazit oder Dunkelgrau sollen nicht verwendet werden. Begrünte Dächer und Holzverschalungen als Dachhaut sind möglich.

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig. Bei begrünten Dächern soll dabei darauf geachtet werden, dass die Dachbegrünung dauerhaft erhalten bleibt. Bei kleineren oder untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zugelassen werden, soweit sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind. Metallene Dacheindeckungen sollen nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Bei Dächern mit einer Neigung ab 30° können Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel- oder Flachdach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte vorgesehen werden. Die Summe der Breiten aller Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte auf einer Dachseite soll höchstens die Hälfte der jeweiligen Trauflänge betragen. Querhäuser und Zwerchhäuser können die zulässige Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

B.1.2. Höhenlage der Grundstücke

Bodenaushub

Um unnötigen Bodenaushub und dessen Abtransport möglichst zu vermeiden, kann die Höhenlage eines Grundstücks angepasst werden. Wenn das vorhandene Gelände niedriger liegt als die bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsfläche, kann das Gelände zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf deren Höhe angehoben werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Regen- und Oberflächenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke geleitet wird. Brauchbarer Bodenaushub – mindestens jedoch der wertvolle Mutterboden – soll unter Beachtung der geltenden rechtlichen Vorgaben möglichst wieder auf dem Baugrundstück verwendet werden.

Abgrabungen

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sollen grundsätzlich auf die für das Gebäude erforderlichen Bauarbeiten beschränkt werden. Zulässig sind insbesondere Abgrabungen für die Baugrube, notwendige Zugänge sowie Terrassen mit einer Größe von höchstens 25 m², die unmittelbar an das Wohngebäude anschließen. Abgrabungen für Zufahrten zu Untergeschossen sind möglich, wenn dort die erforderlichen Stellplätze angeordnet werden. Zur Belichtung von Untergeschossen können Abgrabungen des bestehenden Geländes bis zu einer Tiefe von 90 cm zugelassen werden.

B.1.3. Einfriedungen und private Stützmauern

Einfriedungen und private Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sollen grundsätzlich höchstens 1,0 m hoch sein. Wenn aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen ein größerer Höhenausgleich erforderlich ist, soll dieser möglichst durch eine Böschung hergestellt werden. Einfriedungen und Stützmauern sollen vollständig auf dem eigenen Grundstück liegen. Dabei ist darauf zu achten, dass Fundamente oder die rückwärtige Betonierung der Einfassung öffentlicher Verkehrsflächen nicht beschädigt werden. Zu landwirtschaftlich genutzten Wegen und Flächen soll ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

Für Einfriedungen sind insbesondere folgende Materialien vorgesehen:

- lebende Einfriedungen, insbesondere Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit Heckenpflanzung oder Begrünung,
- Holzzäune.

Für Stützmauern sind insbesondere folgende Materialien vorgesehen:

- unbehauener Naturstein,
- verputzte Oberflächen.

Verputzte Stützmauern sollen entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln beziehungsweise Dachsteinen abgedeckt werden. Nicht vorgesehen sind Drahtgitterzäune mit Sichtschutzstreifen, Zaunstreifen oder Zaunblenden aus PVC, Polypropylen oder vergleichbaren Materialien.

B.1.4. Gestaltung und Bepflanzung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für Mülltonnen sollen möglichst gut in das Grundstück und dessen Gestaltung integriert werden. Sie sollen beispielsweise durch Bepflanzung oder geeignete Abschirmungen gestaltet oder in das Hauptgebäude beziehungsweise in eine Garage oder einen Carport integriert werden.

B.1.5. Außenantennen und Freileitungen

Außenantennen

Je Gebäude soll grundsätzlich jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne vorgesehen werden. Parabolantennen sollen farblich möglichst unauffällig gestaltet und mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes angebracht werden. Mobilfunkmasten sind nicht vorgesehen.

Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sollen innerhalb des Geltungsbereichs grundsätzlich nur dann möglich sein, wenn sie eine bereits vorhandene Anlage an einem Gebäude ersetzen, das abgebrochen werden soll.

B.1.6. Stellplatzverpflichtung

Um auch künftig ausreichend Parkmöglichkeiten in den Wohngebieten zu erhalten, wird folgende Regelung für notwendige Stellplätze vorgeschlagen:

- Bei einer Wohnfläche von weniger als 60 m² je Wohneinheit: mindestens 1 Stellplatz.
- Bei einer Wohnfläche ab 60 m² je Wohneinheit: mindestens 1,5 Stellplätze.

Wenn sich bei der Berechnung keine ganze Zahl ergibt, soll auf die nächste ganze Zahl aufgerundet werden. Auch sogenannte gefangene Stellplätze können als baurechtlich notwendige Stellplätze anerkannt werden. Innerhalb des Anwendungsbereichs des „Bau-Turbo“ in der Kernstadt

kann die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen unter bestimmten Voraussetzungen abgelöst oder durch Fahrradstellplätze ausgeglichen werden.

Dabei gilt als Orientierung:

1 notwendiger PKW-Stellplatz = 4 Fahrradstellplätze.

ENTWURF

C – HINWEISE

C.1.1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, müssen diese gemäß § 20 DSchG unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemeldet werden. Dazu gehören beispielsweise Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste oder Knochen. Auch besondere Befunde wie Gräber, Mauerreste, Brandschichten oder auffällige Veränderungen des Bodens können von Bedeutung sein. Die Funde beziehungsweise Befunde müssen nach der Meldung grundsätzlich bis zum Ablauf des vierten Werktages unverändert erhalten bleiben, sofern die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt.

Die gesetzlichen Regelungen und möglichen Folgen bei Verstößen nach § 27 DSchG sind zu beachten. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Funde kann es zu kurzen Unterbrechungen im Bauablauf kommen. Es wird deshalb empfohlen, die ausführenden Baufirmen bereits vor Beginn der Arbeiten schriftlich über diese Vorgaben zu informieren.

C.1.2. Bodenschutz

Der humose Oberboden soll vor Beginn der Bauarbeiten auf den von den Baumaßnahmen betroffenen Flächen abgetragen und getrennt gelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden sollen getrennt gehalten werden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sollen so gelagert werden, dass sie nicht mit zwischengelagertem Boden vermischt werden können. Innerhalb des Geltungsbereichs des „Bau-Turbo“ soll möglichst darauf geachtet werden, Bodenaushub und benötigten Bodenauftrag sinnvoll aufeinander abzustimmen. So kann unnötiger Abtransport oder zusätzlicher Bodenbezug vermieden werden. Die Bodenarbeiten, also Bodenauftrag und Bodenabtrag, sollen nach den jeweils geltenden Regelwerken und Richtlinien durchgeführt werden, insbesondere unter Berücksichtigung der Vorgaben des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Heft 10 und Heft 28). Ein möglichst vollständiger Ausgleich der anfallenden Bodenmengen innerhalb des Gebiets soll angestrebt werden.

C.1.3. Baumschutz

Während der Bauarbeiten sollen vorhandene Bäume möglichst vollständig geschützt werden. Insbesondere Krone und Wurzelbereich sollen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen bewahrt werden. Ein ausreichender Baumschutz entsprechend DIN 18920 soll sichergestellt werden.

C.1.4. Pflanzliste Auswahl/Empfehlung (B-Plan-Standard der Stadt Rottenburg am Neckar)

Wildobstbäume:

Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Obstbäume – Äpfel:

Malus domestica	Kulturapfel
	Berlepsch
	Bittenfelder Sämling
	Bohnapfel
	Börtlinger Weinapfel
	Boskop
	Brettacher
	Gehrsers Rambour
	Gewürzluiken

Goldparmäne
 Glockenapfel
 Goldrenette von Blenheim
 Gravensteiner
 Hauxapfel
 Jakob Fischer
 Kaiser Wilhelm
 Klarapfel
 Landsberger Renette
 Öhringer Blutstreifling
 Oldenburger
 Ontario
 Remo
 Rewena
 Rheinischer Bohnapfel
 Schweizer Orangen
 Welschisner
 Zabergäu Renette

Birnen:

Pyrus communis

Kultur-Birne
 Gräfin von Paris
 Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen:

Prunus domestica subsp.
Domestica

Echte Zwetschge*
 Frühzwetschge
 Nancy-Mirabelle
 Wangenheims

Pflaume:

Prunus domestica

Kultur-Pflaume

Kirschen:

Burlat
 Frühe Rote Meckenheimer
 Große Schwarze Kirsche
 Hedelfinger
 Knorpelkirsche
 Unterländer

Weitere Laubbäume:

Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Carpinus betulus

Berg-Ahorn*
 Feldahorn
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Hainbuche

Sträucher:

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa

Hasel
 Roter Hartriegel
 Liguster
 Vogelkirsche
 Schlehe

Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzen für die extensive Dachbegrünung:

Sedum album	Schneepolster-Fetthenne
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
Melica ciliata	Perlgras
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Silene viscaria	Pechnelke
Thymus serpyllum/ Thymus spec.	Thymian

C.1.5. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten sowie fledermausfreundlicher Beleuchtung

Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie für die Beleuchtung von Werbeanlagen sollen möglichst LED-Leuchten oder andere energiesparende und insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Das Licht soll warmweiß sein und einen möglichst geringen Blauanteil haben. Vorgesehen ist ein Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometern und eine Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin.

Dabei soll insbesondere darauf geachtet werden, dass:

- vollständig geschlossene Leuchten verwendet werden, damit Insekten nicht in das Leuchtengehäuse gelangen und dort gefangen werden;
- die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses höchstens 40 °C beträgt, soweit eine Erwärmung durch die Leuchte möglich ist;
- das Licht möglichst ausschließlich auf die tatsächlich zu beleuchtende Fläche gerichtet wird;
- kein Licht unnötig nach oben in den Himmel abgestrahlt wird;
- Fassaden nicht von oben nach außen beziehungsweise über den Horizont hinaus angestrahlt werden;
- Bäume vor einer direkten Anstrahlung geschützt werden;
- eine Abschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung während der Nacht möglich ist beziehungsweise eine Dimmfunktion vorhanden ist;
- Beleuchtungen grundsätzlich nur so hell und so umfangreich eingesetzt werden, wie es für den jeweiligen Zweck tatsächlich erforderlich ist.

Für eine fledermausfreundliche Beleuchtung sind zusätzlich die Vorgaben des § 21 Abs. 1–2 NatSchG zu beachten:

- Beleuchtungen dürfen nicht in gesetzlich geschützte Biotope hineinwirken.
- Die Fassadenbeleuchtung ist zu bestimmten Zeiten nicht zulässig. Vom 1. April bis zum 30. September ist die Beleuchtung von Fassaden grundsätzlich ganztägig nicht zulässig. Vom 1. Oktober bis zum 31. März ist die Fassadenbeleuchtung grundsätzlich in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht zulässig. Ausnahmen gelten, wenn die Beleuchtung aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Betriebssicherheit erforderlich ist oder aufgrund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben wird.

C.1.6. Vermeidung Vogelschlag (BNatSchG, B-Plan-Standard der Stadt Rottenburg am Neckar)

Bei größeren Glasflächen soll möglichst Glas verwendet werden, das den Schutz von Vögeln unterstützt. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexion sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Problematische Glasflächen sollen möglichst vermieden werden:

- freistehende transparente Scheiben,
- stark spiegelnde Glas- oder Metallelemente,
- Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Glasflächen mit Durchsicht, wie sie beispielsweise bei Treppenhäusern vorkommen können.
- Alternativ können unter anderem folgende Materialien und Gestaltungen verwendet werden:
 - transluzentes Glas,
 - Profilglas,
 - Glasbausteine,
 - undurchsichtige Materialien, beispielsweise Metallgeländer,
 - fest installierte Lamellen,
 - Holzlattungen oder
 - Metallgitter als Fassadenverkleidung.

Wenn Glasflächen unvermeidbar sind, sollen sie wirksam sichtbar gemacht werden:

- Verwendung geprüfter und als besonders wirksam eingestufte Markierungen,
- bei freistehenden Glaswänden können Markierungen auf jeder Seite angebracht werden,
- bei auftretenden Spiegelungen sollen Markierungen grundsätzlich auf der Außenseite der Scheibe angebracht werden; Ausnahmen sind möglich, wenn entsprechende Prüfberichte für das verwendete Produkt vorliegen,
- die Markierungen sollen sich deutlich vom Hintergrund abheben. Bewährt haben sich beispielsweise Schwarz, Weiß, Orange, Rot und Silbermetallic,
- bei geringerem Kontrast, beispielsweise bei semitransparenten Folien, soll der erforderliche Deckungsgrad etwa 20–25 % betragen.
- Als Orientierung für besonders wirksame Markierungen gelten bei starkem Kontrast:
 - horizontale Linien: mindestens 3 mm breit bei einem Abstand von 50 mm,
 - vertikale Linien: mindestens 5 mm breit bei einem Abstand von 100 mm,
 - schwarze Punkte: mindestens 10 mm Durchmesser im 90-mm-Raster,
 - metallisch reflektierende Punkte: mindestens 9 mm Durchmesser im 90-mm-Raster.
- Die Markierung soll sich über die gesamte Glasfläche erstrecken.
- Ein besonders wirksamer Vogelschutz kann nur durch entsprechend geprüfte Markierungen sichergestellt werden.

C.1.7. Abstandsregelung Landwirtschaft

Die jeweils geltenden Abstandsregelungen nach § 16 Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.

Redaktionelle Hinweise und Erläuterungen:

Die folgenden redaktionellen Hinweise greifen Themen auf, die bei der Erarbeitung der Leitlinien und Kriterien in den zur Verfügung gestellten Unterlagen, insbesondere den Workshop-Unterlagen vom 13.–21.07.2026, angesprochen wurden. Damit die eigentlichen Leitlinien und Kriterien übersichtlicher und leichter verständlich bleiben, wurden diese ergänzenden Erläuterungen aus dem eigentlichen Entwurf herausgenommen. Sie werden hier noch einmal zur Information und besseren Nachvollziehbarkeit dargestellt.

Im weiteren Verfahren sollen diese Erläuterungen nicht mehr Bestandteil der eigentlichen Beschlussunterlagen sein. Veröffentlicht werden soll anschließend die oben dargestellte, übersichtlich zusammengefasste Fassung beziehungsweise die Fassung, die sich aus den jeweiligen Beschlüssen ergibt.

1. Hintergrund Rechtsgrundlagen

Viele der hier beschriebenen Regelungen ergeben sich bereits aus den §§ 31, 34 und 246e BauGB sowie aus weiteren gesetzlichen Vorschriften. Die gesetzlichen Regelungen sind jedoch teilweise sehr komplex und für Menschen ohne entsprechende Fachkenntnisse nur schwer verständlich. Um die gesetzlichen Vorgaben richtig anzuwenden und ihre Auswirkungen im Einzelfall nachvollziehen zu können, ist daher in vielen Fällen entsprechendes Fachwissen erforderlich. Die Leitlinien sollen dabei helfen, die gesetzlichen Vorgaben für Bürgerinnen und Bürger, Vorhabenträger, politische Gremien und Verwaltung verständlicher und nachvollziehbarer zu machen.

2. Anwendung und Ausnahmen

Die Anwendung der Leitlinien soll eine wesentliche Grundlage für die Zustimmung der Gemeinde zu einem Bauantrag nach dem „Bau-Turbo“ bilden. Sie gelten grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet der Stadt Rottenburg am Neckar, jeweils innerhalb der dafür festgelegten Geltungsbereiche. Bei größeren Vorhaben ab einer Größe von 250 m² BGF (Bruttogeschossfläche) kann im Einzelfall von den Leitlinien abgewichen werden. Der Grund dafür ist, dass solche Vorhaben aufgrund der bereits erfolgten Änderung der Hauptsatzung zur „Wahrnehmung der Planungshoheit der Kommune“ durch einen Beschluss des zuständigen Gremiums bestätigt werden müssen. Für diese Vorhaben ist daher eine individuelle Prüfung vorgesehen. Dabei kann gemeinsam mit dem Vorhabenträger schrittweise nach einer passenden und städtebaulich verträglichen Lösung gesucht werden. Für Vorhaben nach dem „Bau-Turbo“ besteht nach den gesetzlichen Regelungen ausdrücklich kein Anspruch auf eine Genehmigung. Die Kommune kann daher im Rahmen ihrer gesetzlichen Zuständigkeit einem Vorhaben zustimmen oder die Zustimmung verweigern. Innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche können zusätzlich ortsspezifische Regelungen gelten. Dazu gehören beispielsweise eine Altstadtsatzung, Ortsbildsatzungen, Vorgaben des Denkmalschutzes oder andere örtliche Regelungen.

Die nachfolgend beschriebenen Leitlinien sollen es ermöglichen, möglichst früh Klarheit über die Rahmenbedingungen für ein Vorhaben zu schaffen. Ziel ist es, die Prüfung für alle Beteiligten nachvollziehbarer und möglichst unkompliziert zu gestalten und gleichzeitig die städtebaulichen, ökologischen und nachbarschaftlichen Belange angemessen zu berücksichtigen. Ähnlich wie bei einem Bebauungsplan sollen die Leitlinien einen verlässlichen Rahmen schaffen. Wenn ein Vorhaben diese Rahmenbedingungen erfüllt, kann dadurch frühzeitig eine Einschätzung ermöglicht werden, ob eine Zustimmung der Gemeinde grundsätzlich in Betracht kommt.

1. Baugenehmigung

Bei einem Antrag nach dem „Bau-Turbo“ besteht für den Vorhabenträger kein gesetzlicher Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Die Gemeinde muss ihre Zustimmung daher unter

Berücksichtigung ihrer kommunalen Planungshoheit nach Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 GG treffen. Die Gemeinde kann einem Antrag nach dem „Bau-Turbo“ deshalb zustimmen oder die Zustimmung verweigern. Ein Antrag, der nach dem „Bau-Turbo“ gestellt wird, muss als solcher eindeutig gekennzeichnet werden. Die Einreichung eines solchen Vorhabens im Kenntnissgabeverfahren ist nach den gesetzlichen Vorgaben nicht möglich.

6. Bauantrag

Der Vorhabenträger soll im Bauantrag eindeutig angeben, dass es sich um einen Antrag nach dem „Bau-Turbo“ handelt. Damit soll für alle Beteiligten von Anfang an klar sein, welches Verfahren angewendet werden soll. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass der „Bau-Turbo“ als allgemeines Ausweichverfahren für andere planungsrechtliche Möglichkeiten genutzt wird.

Für die Prüfung soll grundsätzlich folgende Reihenfolge berücksichtigt werden:

1. bisherige Genehmigungsfähigkeit
2. § 31 Abs. 2 oder § 34 Abs. 3a BauGB
3. § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB
4. § 246e BauGB

Ein Bauantrag nach dem „Bau-Turbo“ ist durch eine bauvorlageberechtigte Person über die digitale Plattform der Stadt Rottenburg am Neckar einzureichen. Die Bearbeitungsfrist beginnt, sobald die erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen. Wird über einen vollständigen Antrag nach der Mitteilung über dessen Vollständigkeit nicht innerhalb von drei Monaten entschieden, kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen eine sogenannte Genehmigungsfiktion eintreten. Das bedeutet vereinfacht gesagt, dass der Antrag nach Ablauf der gesetzlichen Frist als genehmigt gelten kann, sofern keine rechtzeitige Entscheidung oder Aufforderung zur Überarbeitung erfolgt. Der „Bau-Turbo“ ist nach derzeitiger gesetzlicher Regelung bis zum 31.12.2030 befristet (§ 246e BauGB).

Um sicherzustellen, dass die durch den „Bau-Turbo“ ermöglichten Vorhaben auch tatsächlich umgesetzt werden, wird auf Grundlage der kommunalen Planungshoheit nach Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 GG vorgeschlagen, mit der Baugenehmigung eine Verpflichtung zur Umsetzung und Fertigstellung innerhalb von drei Jahren zu verbinden. Hierbei handelt es sich um eine zusätzliche Anforderung der Stadt Rottenburg am Neckar.

Bei allen Bauanträgen nach dem „Bau-Turbo“ sollen zusätzlich zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens zwei Geländeschnitte eingereicht werden. Darin sollen die Höhen der umliegenden Gebäude, die Übergänge zum öffentlichen Verkehrsraum sowie die Übergänge zu den Nachbargrundstücken dargestellt werden (siehe A.1.2.). Außerdem soll ein Farb- und Materialkonzept vorgelegt werden. Darin sollen die konkret vorgesehenen Materialien und Baustoffe möglichst genau benannt und dargestellt werden. Damit sollen die geplante Gestaltung und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft frühzeitig nachvollziehbar werden. Gleichzeitig kann dadurch die Öffentlichkeitsbeteiligung einfacher und zielgerichteter durchgeführt werden. Auch diese Anforderungen dienen dem Ziel, das Verfahren frühzeitig zu klären und dadurch insgesamt besser planbar zu machen. Da der Antragsteller bei einem Verfahren nach dem „Bau-Turbo“ für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und gesetzlichen Anforderungen verantwortlich ist (§§ 9 Abs. 1, 246e BauGB), empfiehlt die Verwaltung, die erforderlichen Grundlagen für das jeweilige Vorhaben möglichst frühzeitig zu ermitteln.

Hierfür wird insbesondere empfohlen, die entsprechenden Leistungen der Grundlagenermittlung nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) frühzeitig durchführen zu lassen. Darüber hinaus wird empfohlen, wichtige Fragen möglichst frühzeitig mit den jeweils zuständigen Stellen zu klären.

Dazu können insbesondere gehören:

umweltrechtliche Fragen,
Fragen des Denkmalschutzes,
eigentumsrechtliche Voraussetzungen,
Fragen der Erschließung,
Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt,
Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rottenburg am Neckar,
Abstimmungen mit Stadtwerken und anderen Versorgungsträgern sowie
Abstimmungen mit Telekommunikationsunternehmen.

Wenn für die Genehmigung Baulasten oder Dienstbarkeiten erforderlich sind, empfiehlt es sich, diese möglichst frühzeitig zu klären und – soweit erforderlich – bereits vor beziehungsweise zusammen mit dem Bauantrag rechtlich zu sichern. Nicht geklärte Eigentumsverhältnisse, fehlende Erschließung oder andere noch offene Voraussetzungen können einer Genehmigung entgegenstehen und den Ablauf des Verfahrens verlängern.

Rechtlicher Hinweis hinsichtlich des Vertragsverhältnisses zwischen Planern und Vorhabenträgern:

Dem Vorhabenträger wird empfohlen, bereits vor Beginn umfangreicher Planungsleistungen mit dem bauvorlageberechtigten Planer zu klären, wie mit den Planungskosten umgegangen wird, falls die Gemeinde dem Vorhaben nicht zustimmt. Welche Zahlungen im Einzelfall anfallen, richtet sich grundsätzlich nach dem jeweiligen Vertrag und den gesetzlichen Regelungen. Bei Verträgen nach dem BGB sind die Zahlungsmodalitäten in der Regel vertraglich vereinbart. Bei einem Vertrag nach HOAI kann der Planer grundsätzlich eine genehmigungsfähige Planung schulden, da es sich um einen Werkvertrag handeln kann. Da bei Vorhaben nach dem „Bau-Turbo“ kein Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde besteht, wird empfohlen, die Kostenfolgen für den Fall einer nicht erteilten Genehmigung frühzeitig vertraglich zu klären. So können mögliche finanzielle Risiken für den Vorhabenträger besser eingeschätzt und unnötige Unsicherheiten vermieden werden.

7. Gebührensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar:

Wenn ein Antrag ausschließlich über den „Bau-Turbo“ genehmigungsfähig ist und eine Genehmigung beispielsweise nicht bereits über Befreiungen nach §§ 31 Abs. 2 und 34 Abs. 3a BauGB möglich wäre, soll die Verwaltung für die zusätzlich erforderlichen Prüfungen von Befreiungen und Abweichungen keine Gebühren erheben. Damit soll verhindert werden, dass zusätzliche Gebühren dem Ziel des „Bau-Turbo“, nämlich einer möglichst zügigen Schaffung von Wohnraum, entgegenstehen.

8. Genehmigungsgebühren (Gebührensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar):

Für die eigentliche Baugenehmigung gelten unabhängig vom gewählten Verfahren die jeweils in der Gebührensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar festgelegten Genehmigungsgebühren.

9. Städtebauliche Verträglichkeit

Eine städtebaulich ausgewogene Entwicklung wird durch die bereits vorhandenen beziehungsweise geplanten städtebaulichen Instrumente unterstützt.

Dazu gehören insbesondere:

- städtebauliche Rahmenpläne,
- Bebauungspläne,
- Konzepte zur Innenentwicklung,

- Konzepte für geplante Siedlungsentwicklungen,
- Ergebnisse von städtebaulichen Wettbewerben,
- Altstadt-, Orts- und Dorfbildsatzungen,
- Klimaanpassungskonzepte,
- Verkehrskonzepte,
- Lärmaktionsplanung,
- kommunale Wärmeplanung sowie
- weitere kommunale Entwicklungs- und Fachkonzepte.

Diese Grundlagen sollen bei der Beurteilung von Vorhaben nach dem „Bau-Turbo“ berücksichtigt werden.

10. Festlegung Geltungsbereiche (§ 246e Abs. 1 Nr. 3):

Der räumliche Geltungsbereich des „Bau-Turbo“ soll für jede Ortschaft und für die Kernstadt gesondert festgelegt werden. Für die Ortschaften soll dies auf Grundlage einer Empfehlung des jeweiligen Ortschaftsrats und für die Kernstadt durch einen Beschluss des Gemeinderats erfolgen. Dabei sollen die besonderen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Die Karten mit den Geltungsbereichen können bei Bedarf durch entsprechende Beschlüsse angepasst und regelmäßig überprüft werden. Der „Bau-Turbo“ soll vor allem für einzelne Vorhaben innerhalb bereits bestehender Siedlungsbereiche eingesetzt werden. Vorhaben im Außenbereich, die innerhalb eines festgelegten Geltungsbereichs liegen, sollen wegen der dort regelmäßig besonderen Anforderungen grundsätzlich einer individuellen Prüfung unterzogen werden. Für größere zusammenhängende Gebiete oder neue Baugebiete im Außenbereich sollen weiterhin die bisherigen Verfahren, insbesondere das Aufkaufmodell und Bebauungsplanverfahren, genutzt werden. Damit sollen die langfristigen städtebaulichen Ziele der Stadt Rottenburg am Neckar gewahrt werden.

11. Ausschlussflächen (§§ 31 und 34 BauGB, WHG – Wasserhaushaltsgesetz, BNatSchG):

Auf Flächen, auf denen aufgrund übergeordneter rechtlicher oder öffentlicher Belange eine bauliche Entwicklung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, soll der „Bau-Turbo“ nicht angewendet werden.

Dies betrifft insbesondere:

Grünflächen,

Parks,

Natur- und Landschaftsschutzgebiete,

Bereiche mit besonderem Hochwasserrisiko, insbesondere HQ-extrem-Bereiche,

festgesetzte Gewerbegebiete und

Industriegebiete.

Diese Flächen erfüllen wichtige ökologische, soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Funktionen und sollen daher entsprechend ihrer jeweiligen Bedeutung erhalten bleiben. Grundsätzlich ausgenommen werden sollen außerdem Bebauungspläne, die seit dem 01.01.2015 durch Satzungsbeschluss wirksam geworden sind und damit dem Programm „Wohnbauland 2025“ zugeordnet werden. Ebenfalls nicht über den „Bau-Turbo“ unterstützt werden sollen Vorhaben, die eine bestehende oder bereits geplante gewerbliche oder landwirtschaftliche Entwicklung entsprechend dem Flächennutzungsplan wesentlich einschränken könnten. Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen soll Wohnungsbau nur dann in Betracht kommen, wenn ein enger Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung besteht und die Fläche für die Landwirtschaft keine besondere Eignung aufweist. Der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen ist unter anderem für die regionale Versorgung, das Landschaftsbild und die Anpassung an den Klimawandel von Bedeutung.

12. Umweltbelange (BNatSchG):

Bei Vorhaben nach dem „Bau-Turbo“ muss geprüft werden, ob zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Je nach Vorhaben können dafür eine strategische Umweltprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sein. Die Stadt Rottenburg am Neckar empfiehlt, die erforderlichen Nachweise möglichst bereits zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. Wenn diese Nachweise noch fehlen, kann die Untere Naturschutzbehörde (UNB) die entsprechenden Unterlagen vom Vorhabenträger anfordern. Solange die erforderlichen Nachweise nicht vorliegen und die Prüfung durch die zuständige Behörde noch nicht abgeschlossen ist, kann die Bearbeitung des Genehmigungsverfahrens entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ruhen. Der Grund dafür ist, dass die Umweltverträglichkeit bei einem Verfahren nach dem „Bau-Turbo“ eine wichtige Voraussetzung für die Genehmigung darstellt (§ 246e BauGB). Die nachträgliche Vorlage notwendiger Umweltnachweise kann daher Auswirkungen auf den Ablauf und die Bearbeitungsfristen des Verfahrens haben. Für die Prüfung der Umweltbelange ist grundsätzlich die Untere Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt zuständig.

13. Altstadt- und Ortsbildsatzungen:

Wenn innerhalb eines Geltungsbereichs besondere Gestaltungssatzungen bestehen, sind diese weiterhin zu beachten. Dazu können beispielsweise Altstadt-, Orts- oder Dorfbildsatzungen gehören. Die unter den Abschnitten „A“ und „B“ genannten Kriterien und Regelungen gelten in Bereichen mit solchen besonderen Gestaltungssatzungen nachrangig. Damit soll sichergestellt werden, dass die jeweiligen besonderen örtlichen oder historischen Anforderungen weiterhin angemessen berücksichtigt werden.