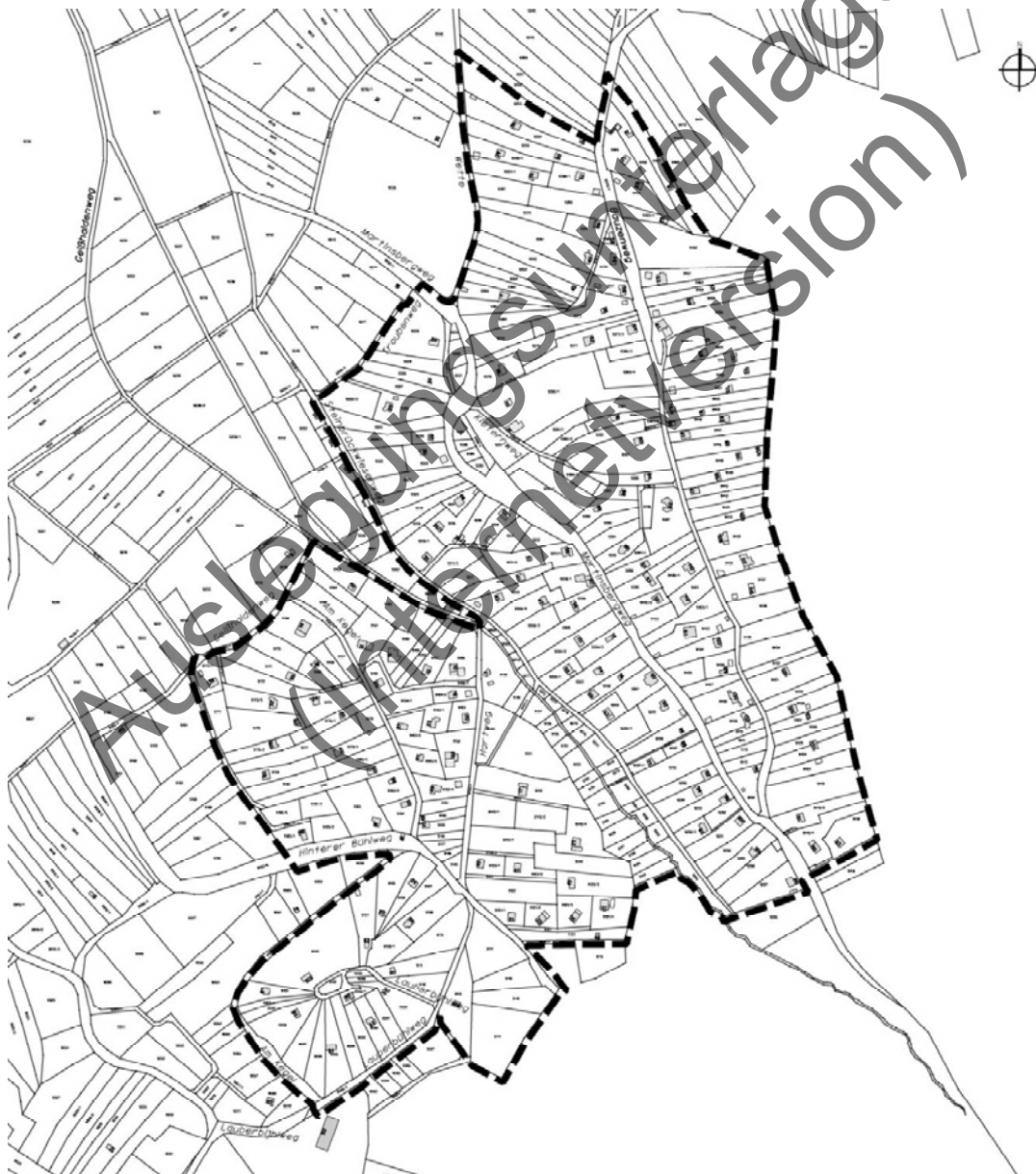




BEBAUUNGSPLAN

„Martinsberg“ – 1. Änderung

Begründung vom 04.09.2014



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

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

Auslegungsunterlagen
(Internetversion)

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

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

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

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

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

2. Übergeordnete Planungen

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

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

3. Beschreibung des Planbereiches

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

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

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

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

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtsverbindliche **Bebauungsplan** „Martinsberg“ wird geändert. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am _____.2014 gefasst. Die Änderungen sind blau markiert.

5. Verfahrensart

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

5.1 Bebauungsplan „Martinsberg“

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

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

Darüber hinaus existieren auf zwei kleineren Teilflächen die Festsetzungen

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

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

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

5.2 Bauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

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

Folgende Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind gegeben:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

einhergehen. Auch Nebenanlagen, die dem „Wohnen“ einverleibt werden können, wie insbesondere Wintergärten sowie auch überdachte und verglaste Terrassen, Balkone und Loggien sind künftig nicht mehr zulässig.

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

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garagen gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 LBO sind nur als unterirdische Garagen zulässig (es darf nur die Zufahrt in Erscheinung treten).

Garagen sind nicht zulässig.

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

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

Der ruhende Verkehr ist möglichst nahe an der Erschließungsstraße anzuordnen, so dass durch Zufahrten keine unnötige Versiegelung erfolgt und auch der ruhige Charakter der Gartengrundstücke nicht unnötig durch Fahrverkehr verlärm und gestört wird. Daher wird die

„Bauzone“ für Stellplätze auf 6,0 m Tiefe begrenzt. Die sich auf öffentlicher Fläche befindliche Straßenentwässerung (offenen Gräben) darf durch die Anlage der Stellplätze nicht beeinträchtigt werden. Der Graben kann auf eine Länge von maximal 4,5 m verdolt werden, um die Zufahrt zu den Stellplätzen sicherzustellen.

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

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

8. Örtliche Bauvorschriften

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

9. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 04.09.2014

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt