



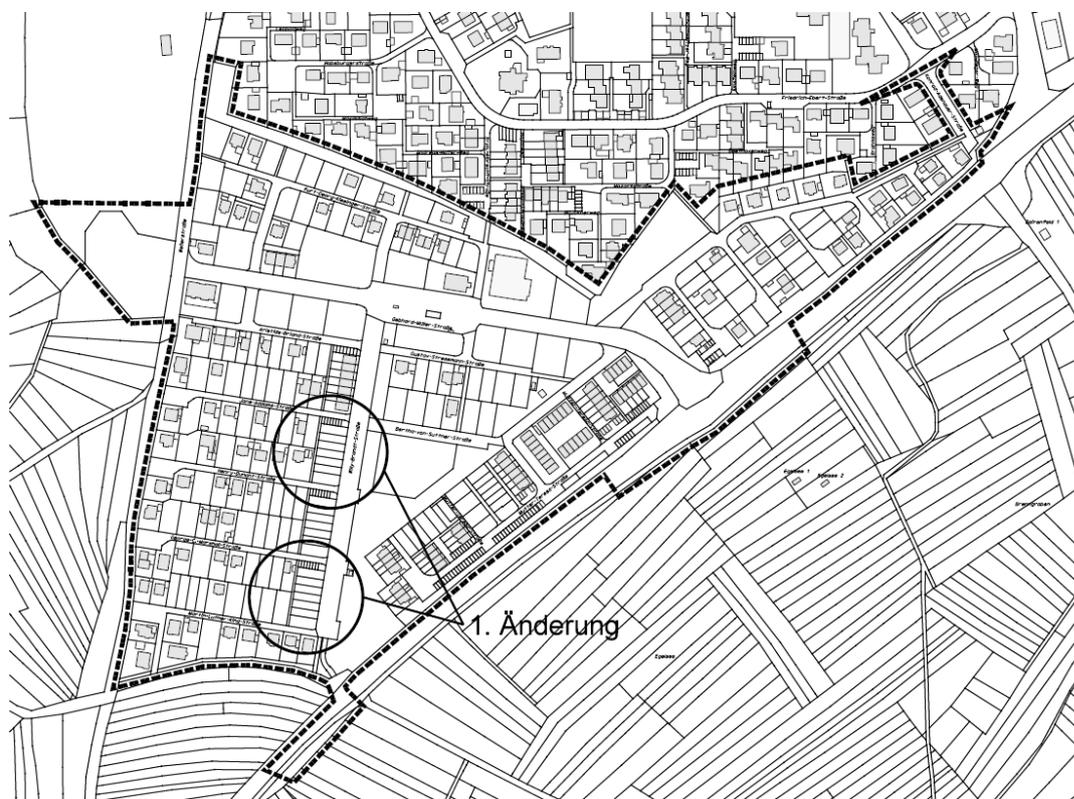
KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL KERNSTADT

## BEBAUUNGSPLAN

# „Kreuzerfeld - Süd“ – 1. Änderung

Textteil vom 22.04.2015

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



## AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den .....

.....  
Bürgermeister

.....  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB**

Rottenburg am Neckar, den .....

.....  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes



## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich die Art der zulässigen Wohngebäude in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Wohnungen, die Zufahrt und die Lage der Stellplätze und Nebenanlagen sowie die Bauweise. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld - Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 unverändert weiter.

#### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

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

## 6. Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO

### 6. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO

- siehe Planeinschrieb -

In Gebäuden auf den schraffiert gekennzeichneten Baugebieten sind in Teilen der Erdgeschosse nur Garagen-/Stellplätze zulässig.

Die jeweilige Mindestgröße dieser Erdgeschossteile muss den Abmessungen eines Garagenstellplatzes entsprechen (vgl. § 4 Abs.1 und 2 GaVO v. 7.7.1997).

Außerhalb dieser Geschossteile sind Garagen-/Stellplätze auf diesen Baugrundstücken unzulässig.

In den mit  gekennzeichneten Baugebieten sind Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Auf den beiden Baugebietsflächen mit dem Planeinschrieb 13 (WA\*) sind Garagen(Stellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen (TGA) nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Die TGA ist mit einer mindestens 0,4 m dicken Erdauflage zu überdecken und zu bepflanzen. Oberirdische Bauteile der TGA sind mit einer begrüntem Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang). Für die TGA ist Ziffer 7, zweiter Absatz (Passus zu Aufschüttungen) der Satzung über Örtliche Bauvorschriften nicht anzuwenden. Die Zu-/Abfahrt zur TGA ist im Norden mit einem begrüntem Sichtschutz (lebende oder tote Einfriedigung) in Höhe von 1,0 m von Beginn der Rampe bis zur Fläche der oberirdischen Stellplätze zu versehen.

Oberirdische Stellplätze (St) / überdachte Stellplätze (üSt = Carports) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen zur Sammlung von Müll / Abfall sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

### 3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- siehe Planeinschrieb -

Die Bauweise wird gemäß Planeintrag als

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,



offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig,



offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig,

a1 abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO),

festgesetzt.

O offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

## **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
- siehe Planeinschrieb -

In Baugebieten mit den festgesetzten Bauweisen: nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Doppelhäuser und Hausgruppen und nur Hausgruppen ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Auf den beiden Baugebietsflächen mit dem Planeinschrieb 13 (WA\*) ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 14 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

### **7.1 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

WA\*: Auf den beiden Baugebietsflächen mit dem Planeinschrieb 13 (WA\*) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, in denen auf mindestens 30% der Gesamtwohnfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung (Landeswohnraumprogramm: Mietwohnraumförderung) gefördert werden könnten.

## **9. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 9. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Planzeichnung ist nicht verbindlich.

Die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „gemischt genutzte Verkehrsfläche“ sind als „Mischflächen“ festgesetzt und entsprechend auszugestalten.

Südlich und nördlich der Planstraße 1 ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von 3 m über öffentliche Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Breite zugelassen werden.

Die Ein- und Ausfahrt der Garage unterhalb der Geländeoberfläche (TGa) ist nur in dem im Bebauungsplan angegebenen Bereich möglich, d. h. nördlich des Hauptbaukörpers/Hauptgebäude und erschlossen von der östlich gelegenen Verkehrsfläche (Willi-Brandt-Straße). Außerhalb dieses Einfahrtsbereichs sind Anschlüsse der Fläche für Garagen (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche an die Verkehrsfläche nicht zulässig.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld-Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 unverändert weiter.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Kreuzerfeld-Süd“, rechtsverbindlich seit dem 24.05.2002 gelten unverändert weiter.

## **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** **§ 9 Abs. 6 BauGB**

**keine**

## **IV. HINWEISE**

Die Hinweise für das Plangebiet „Kreuzerfeld-Süd“ gelten unverändert weiter.

Rottenburg am Neckar, den 22.04.2015

Kirsten Hellstern  
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**