



**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
Schuppengebiet
„Fleckenäcker-Erweiterung“
Rottenburg am Neckar – Wendelsheim**

Satzungsbeschluss

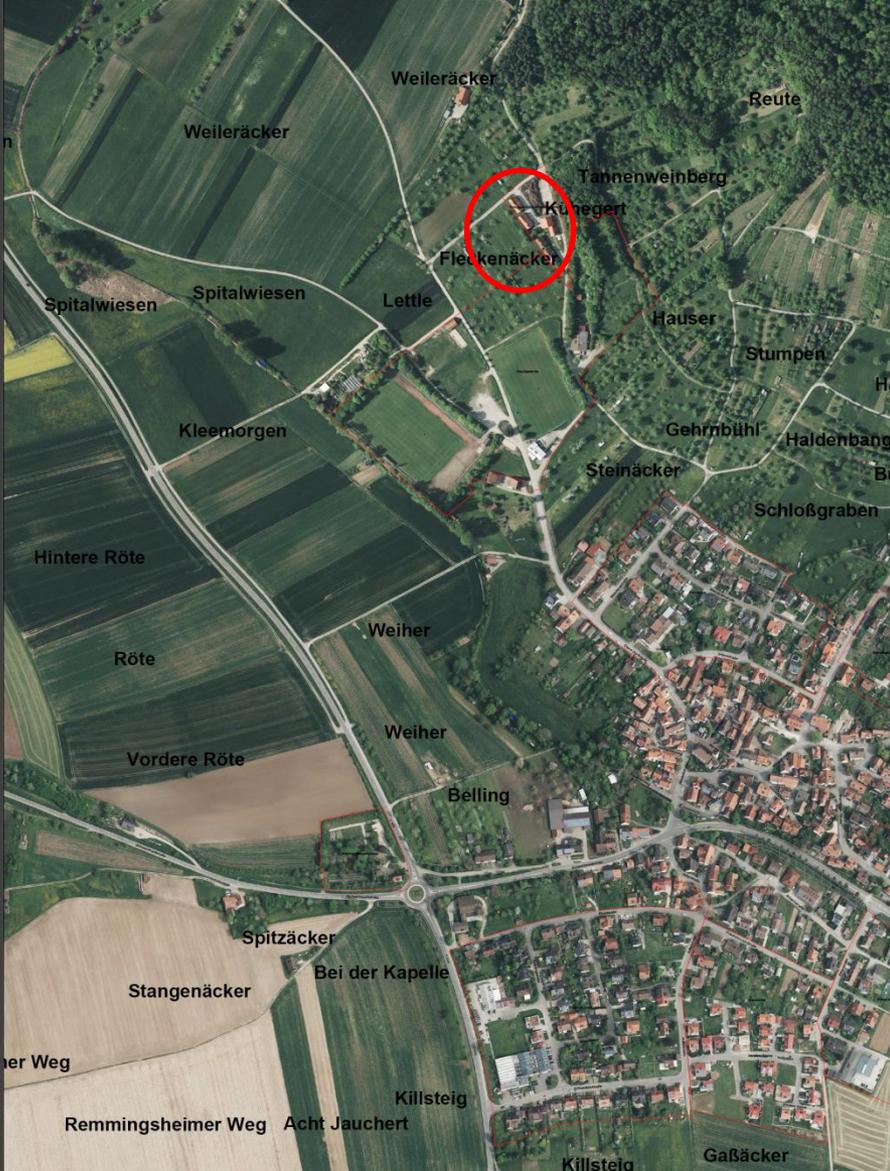
Sitzung des Ortschaftsrats am 04. Juli 2016

Sitzung des Gemeinderats am 12. Juli 2016



Verfahrensstand

04/2015		Abschluss der Kaufverhandlungen und Erwerb des Flst. Nr. 3020
11.05.2015	OR/	Vorberatung
12.05.2015	GR	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Fleckenäcker – Erweiterung“ Beschluss zur Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens
03.08.2015		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Informationsveranstaltung
19.11.2015	OR/	Vorberatung
01.12.2015	GR	Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Fleckenäcker – Erweiterung“
25.01. bis 24.02.2016		Öffentliche Auslegung Bebauungsplanentwurf
14.03. bis 15.04.2016		Öffentliche Auslegung Flächennutzungsplan Änderung Nr. 31





Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren nach § 2BauGB durchgeführt.

→ Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleich erforderlich.



Baustruktur:

- offene Bauweise
- 10 Schuppen

Verkehrliche Erschließung:

- Hoffläche erschlossen durch Feldweg Flst.Nr. 3022/1
- zweite Zufahrt vom Bestandsgebiet

Ver- und Entsorgung:

- kein Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz
- unbelastetes Oberflächenwasser wird in einer Mulde gesammelt und versickert
- zweite Zufahrt vom Bestandsgebiet

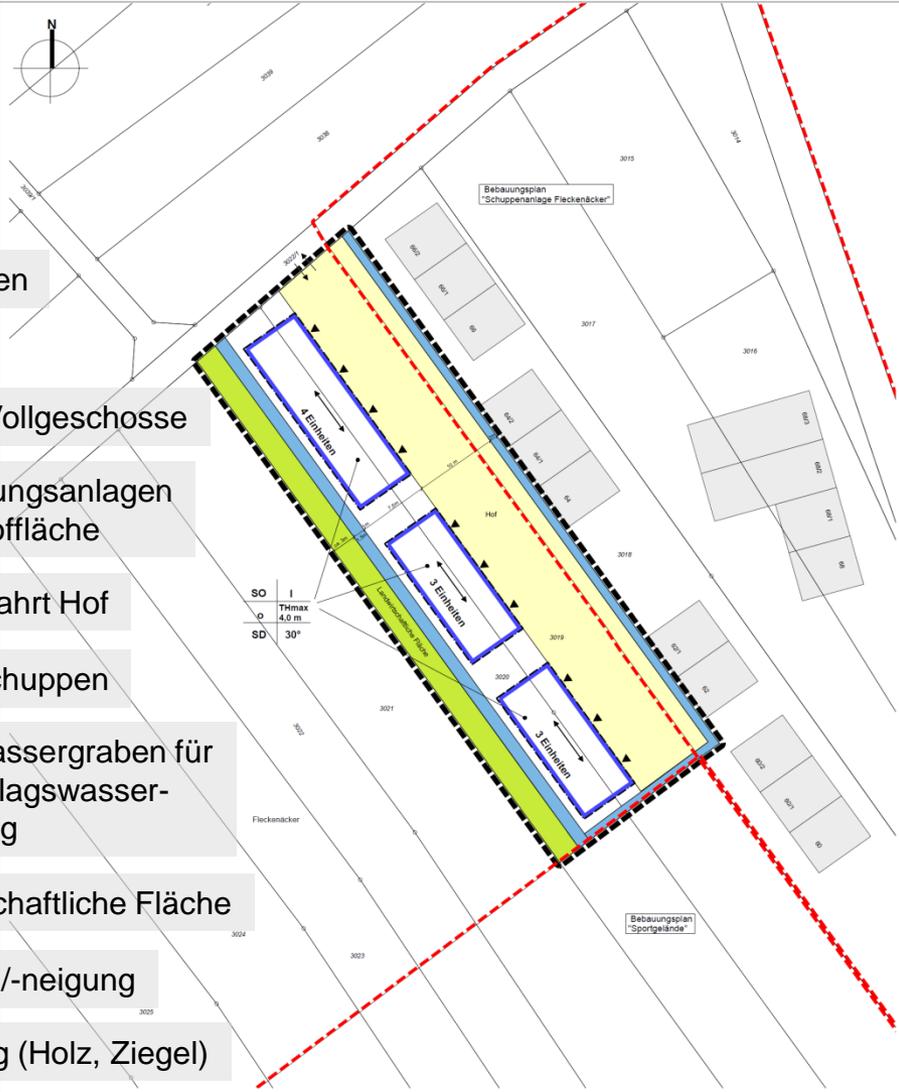




KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SCHUPPENANLAGE FLECKENÄCKER - ERWEITERUNG"

1 : 250



- SO
- Baugrenzen
- THmax
- Zahl der Vollgeschosse
- Erschließungsanlagen
- Private Hoffläche
- Ein- /Ausfahrt Hof
- Zufahrt Schuppen
- Mulde/ Wassergraben für Niederschlagswasserbeseitigung
- Landwirtschaftliche Fläche
- Dachform /-neigung
- Gestaltung (Holz, Ziegel)

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. mit §§ 11 BauNVO

SO Sondergebiet Landwirtschaftliche Schuppenanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. mit §§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. mit §§ 14 bis 21a BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse
THmax maximale Traufhöhe in Meter
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. mit § 22 und 23 BauNVO)

Bauweise, Bauallein, Baugrenzen
o Offene Bauweise
Baugrenze

Dachform
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SD = Satteldach

Finstrichtung

Nutzungsschablone (Fußschema)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale Traufhöhe
Dachform	Dachneigung

Verkehrsfächchen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Erschließungsfäche Hof - Schottertragschicht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfäche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt (Schuppen)
Ein- und Ausfahrt (Hof)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 9 BauGB)

Mulde / Wassergraben für Niederschlagswasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

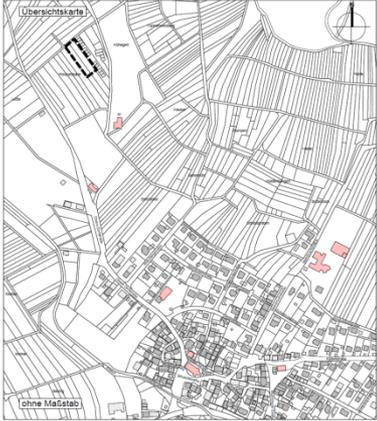
Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 19a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

angrenzende Bebauungspläne



BAULICHE GESTALTUNG - SYSTEMSKIZZE M 1 : 200

ZULASSIGE MATERIALIEN:

- DACHDECKUNG = NATURROTE BIS ROTBRAUNE, TONZIEGEL / GLEICHFÄRBIGE DACHSTEINE
- AUSSENWÄNDE UND TORE = VERTIKALE HOLZSCHALE

SATTELDACH
Dachneigung 30 Grad

max. 7,5 m
max. 4,0 m
DV 0,50 m max
DV 0,25 m

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB **12.05.2015**
Ortsübliche Bekanntmachung am 24.07.2015

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____

Legenplan mit zeichnerischen Festsetzungen, besonderer Teilteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom _____
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom _____

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB
Legenplan mit zeichnerischen Festsetzungen, besonderer Teilteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom _____
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom _____

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 Leiter des Bauamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Rottenburg am Neckar, den _____

Leiter des Bauamtes FERTIGUNG

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
„Schuppenanlage Fleckenäcker - Erweiterung“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Teilteil
Planteil vom **23.09.2015** Rechtsverbindlich seit _____



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	Sondergebiet Landwirtschaftliche Schuppenanlage § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	überbaubare Grundstücksfläche
Höhe der baulichen Anlagen:	maximale Traufhöhe / Vollgeschossangabe
Bauweise:	offene Bauweise
Verkehrsflächen:	private Hoffläche; mit Regelung Zu- und Abfahrt
Wasserflächen:	Mulde zur Niederschlagswasserbeseitigung
Landwirtschaftliche Fläche:	Wiese, begeh- und befahrbar für Pflegemaßnahmen der Mulde

Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung:	Holzverkleidung, Ziegeldacheindeckung, Dachneigung
-------------	--



Umweltauswirkungen/ Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders geschützte sowie streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.

Relevante Vorhabenswirkungen können für die Artengruppen der europarechtlich geschützten Vögel und Fledermäuse bestehen. Dies lässt sich durch die

- zeitliche Beschränkung der erforderlichen Maßnahmen (Rodungsarbeiten),
 - Minimierung der Flächenversiegelung,
 - Realisierung der Erschließungsanlage mit versickerungsfähigem Belag,
 - Anbringung von Nisthilfen an den Schuppen und
 - Erhalt der Wirtschaftswiese im Südwesten,
 - Pflanzung von Hecken zwischen den Schuppen
- vermeiden.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen durchgeführt werden, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG berühren.

Es verbleibt ein Wiederherstellungskostenansatz für das Ökokonto (vollständiger Ausgleich) von 13.327,94 Euro.



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Fleckenäcker - Erweiterung" in Rottenburg am Neckar - Wendelsheim
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung**

Vorlage 2016/094 – Anlage 1

Seite 1

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Im Auslegungszeitraum sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.01.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.
Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 19.01.2016 Az.: 45-11-TRb0161 Hu-ku	Mit Schreiben vom 9.7.2015 haben wir zum o.g. Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben und darin keine Bedenken vorgebracht. Zum nun vorliegenden Entwurf werden aus regionalplanerischer Sicht ebenfalls keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
2	Zweckverband Wasserverband Ammertal-Schönbuchgruppe Daimlerstraße 1 71088 Holzgerlingen E-Mail vom 02.02.2016	Der Zweckverband erhebt keine Einwendungen gegen die Erweiterungen; auf die Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIB weisen wir jedoch hin.	Kenntnisnahme
3	Regierungspräsidium Tübingen Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen Schreiben per E-Mail vom 09.02.2016 Az.: 21-55/2511.2-1207.3/392	Belange der Raumordnung: Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
		Belange des Naturschutzes: Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
		Belange des Gewässer- und Bodenschutzes Keine Anregungen.	Kenntnisnahme



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Fleckenäcker - Erweiterung"
in Rottenburg am Neckar - Wendelsheim
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung**

Seite 2

4	Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen Schreiben vom 08.02.2016 Az.: 40.4/621.13 / Str (baupl V)	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
---	--	--------------------------------	---------------

Rottenburg am Neckar, den 02.06.2016

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Weiteres Vorgehen / Termine

Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 muss noch im Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gefasst werden .

Der geänderte Flächennutzungsplan ist dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen. Über die Genehmigung ist binnen von 3 Monaten zu entscheiden. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan kann erst zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.



Beschlussantrag

Der Gemeinderat

1. stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 23.09.2015 zum Bebauungsplan zu,
3. beschließt den Bebauungsplan „Fleckenäcker - Erweiterung“ in der Fassung vom 23.09.2015 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 23.09.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.