



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

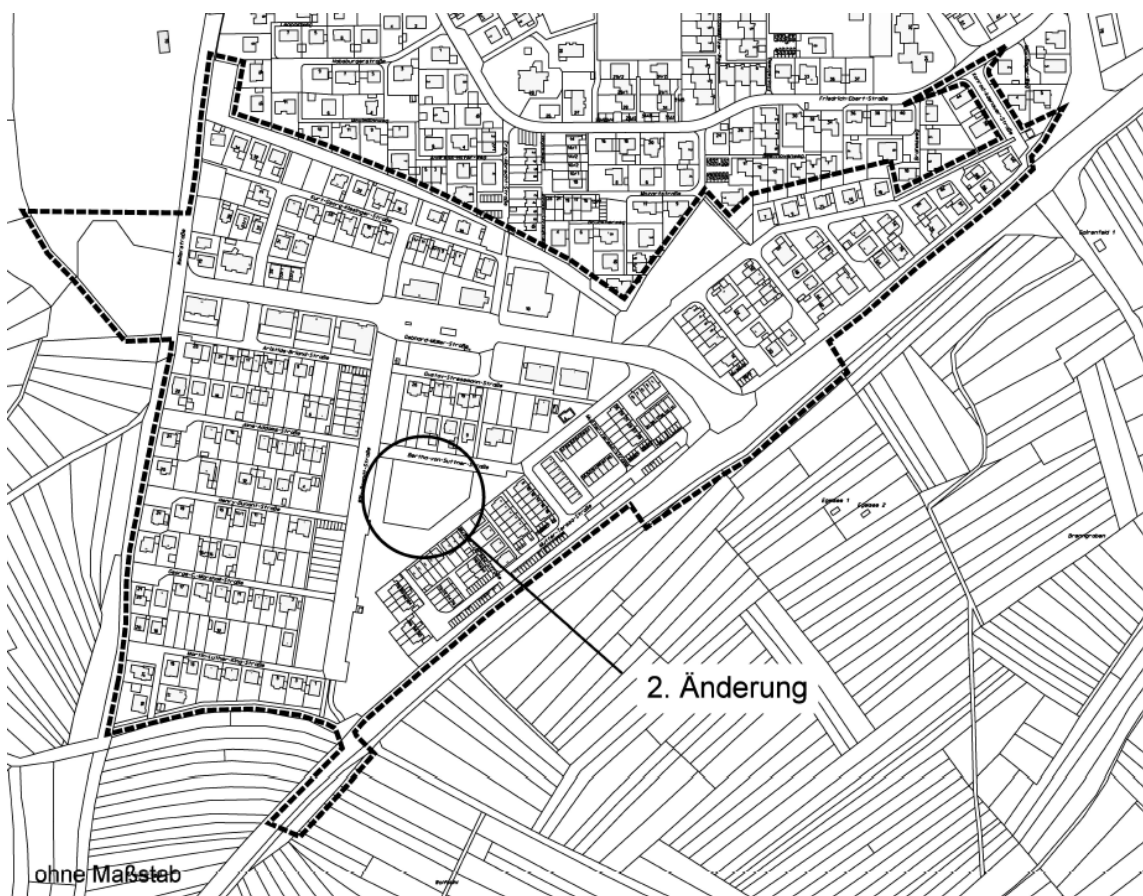
BV 2019/035 – Anlage 1
ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

„Kreuzerfeld - Süd“ – 2. Änderung

Textteil vom 10.12.2018

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 _____

Erster 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

Mit dem Inkrafttreten der 2. Bebauungsplanänderung „Kreuzerfeld-Süd“ wird in dem markierten Teilbereich dieses Bebauungsplans folgendes festgesetzt:

- Art der Nutzung; Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten wird zu allgemeinem Wohngebiet (WA)
- Für das neue WA wird das Maß der baulichen Nutzung durch GRZ , FH_{max} und TH_{max} in Verbindung mit der Anzahl der Wohneinheiten, sowie die Dachform und Neigung aus der Nutzungsschablone 8 übernommen
- Bauweise (Einzel- oder Doppelhaus) wird übernommen
- Zufahrt und Lage der Stellplätze und Garagen

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzerfeld - Süd“, rechtsverbindlich seit 24.05.2002 und die der „Kreuzerfeld – Süd 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 22.04.2015 unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

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

1. Art der baulichen Nutzung

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

Für den zeichnerisch dargestellten Bereich des Baugebiets wird die Nutzung WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- siehe Planeinschrieb -

WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe) gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone Nr. 8 festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO

- siehe Planeinschrieb -

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (minimale und maximale Traufhöhen und maximale Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen) gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist nach Planeintrag differenziert festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

- siehe Planeinschrieb -

Die minimalen Traufhöhen (minTH), die maximalen Traufhöhen (maxTH) und die maximalen Firsthöhen sind nach Planeintrag differenziert festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird von der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und /oder Stützen.

Traufen von Dachaufbauten und Zwerchhäusern sind von der zulässigen Traufhöhe ausgenommen.

Die Firsthöhe (FH) wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen bzw. bei Pultdächern bis zum Schnittpunkt der größten Wandhöhe mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Traufhöhe bzw. Firsthöhe muss mindestens auf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudeseite eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche**, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudestellung/Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen.

5. **Stellung der baulichen Anlagen**, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- siehe Planeinschrieb -

Die Gebäudestellung/Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen.

Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50% der Hauptfirstlänge zulässig.

Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis 5° zulässig.

Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 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).

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

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.

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 Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken sind nur in den markierten Bereichen möglich. Damit soll verhindert werden, dass öffentliche Stellplätze und Fußwege als Einfahrten genutzt werden.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang von 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 und die der „Kreuzerfeld – Süd 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 22.04.2015 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 10.12.2018

Corinna Greulich
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt