



Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“ – 4. Änderung Rottenburg am Neckar - Kernstadt

Änderungs- und Auslegungsbeschluss

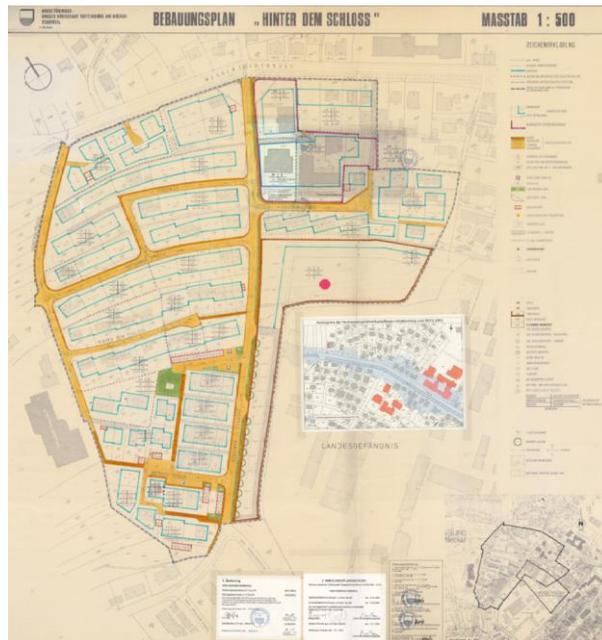
Sitzung des Gemeinderats am 15.06.2020

Stadtplanungsamt

Geltungsbereich



Bebauungsplan „Hinter dem Schloss“



15.06.2021

Stadtplanungsamt

3



Rechtszustand

09.03.1982	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“
20.02.1998	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ – 1. Änderung
12.11.2004	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ – 2. Änderung
16.06.2014	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ – 3. Änderung

Die 4. Änderung wird gemäß §13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

15.06.2021

Stadtplanungsamt

4

Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ umfasst ein Gebiet von etwa 9 ha und befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes der Kernstadt.

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung überwiegend **WR (reines Wohngebiet)** und im östlichen Teilbereich **WA (allgemeines Wohngebiet)** mit einer Staffelung der Wohneinheiten in Abhängigkeit der Erschließungsstraßen festgesetzt.

Im Gebiet sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 45 Grad zugelassen, wobei mit ansteigendem Gelände die Dachneigungen niedriger festgesetzt wurden.

15.06.2021

Stadtplanungsamt

5

Ausgangslage

Wohneinheiten je Gebäude in Abhängigkeit der Qualität der Erschließungsstraße

Haupterschließungsstraße

(Weggentalstraße, Berliner Straße) 6 WE

Anliegerstraßen

(Potsdamer Straße, Spreeweg) 4 WE

Stichstraßen

(Frauengasse, Leipziger Straße, Rostocker Straße und Hinter dem Schloss) 2 WE



15.06.2021

Stadtplanungsamt

6

Planungsanlass

Planungsanlass ist die **Aufstockung** von 2 auf 4 **Wohneinheiten** der Bestandsgebäude in der Rostocker Straße, Hinter dem Schloss sowie in der Frauengasse und Leipziger Straße.

Zudem soll die **maximale Traufhöhe** bei II Vollgeschossen im Bereich der Rostocker Straße von derzeit 6,0 m auf maximal 6,90 m geändert werden.

Im Bereich der Rostocker Straße ist die Dachlandschaft von Satteldächern mit einer Dachneigung von 18° bis 25° geprägt mit der Ausnahme, dass auf dem Flst. Nr. 5915/7 ein Flachdach festgesetzt wurde, welches in ein **Satteldach** geändert werden soll.

Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Änderungsbereiche für die Aufstockung von 2 auf 4 **Wohneinheiten** der Bestandsgebäude sind in der

- Rostocker Straße,
 - Hinter dem Schloss sowie in der Frauengasse und
 - Leipziger Straße,
- und werden im Plan entsprechend gekennzeichnet.



Inhalte der Bebauungsplanänderung

Mit der Erhöhung der Wohneinheiten je Wohngebäude wird die **maximale Traufhöhe** bei II Vollgeschossen im Bereich der Rostocker Straße von derzeit 6,00 m auf 6,90 m geändert.

Die Dachlandschaft wird im Bereich der Rostocker Straße überwiegend von Satteldächern gekennzeichnet mit der Ausnahme des Flst. Nr. 5915/7, wo ein Flachdach festgesetzt wurde. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Flachdach in ein Satteldach geändert.

Durch die Erhöhung der maximalen Traufhöhe in Verbindung mit dem Satteldach kann ein zusätzliches Geschoss als Nichtvollgeschoss zu Wohnraumzwecken ermöglicht werden. Durch die Änderung des Flachdaches in ein Satteldach wird eine städtebaulich einheitliche Dachlandschaft realisiert.

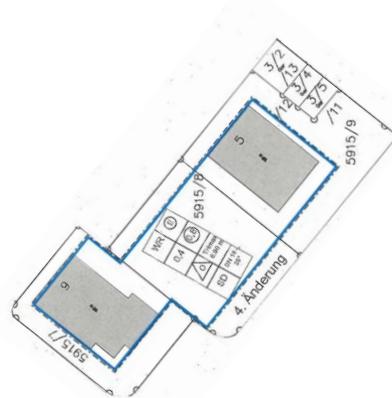
Inhalte der Bebauungsplanänderung

Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“

Ist-Zustand



4. Änderung – Soll Zustand



Weiteres Vorgehen

- Änderungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
- Auslegung für mindestens 30 Tage
- Abwägung- und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten der 4. Bebauungsplanänderung)

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt

- die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 25.05.2021 umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Hinter dem Schloss“ – 4. Änderung in der Fassung vom 25.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, stimmt der Begründung in der Fassung vom 25.05.2021 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten