

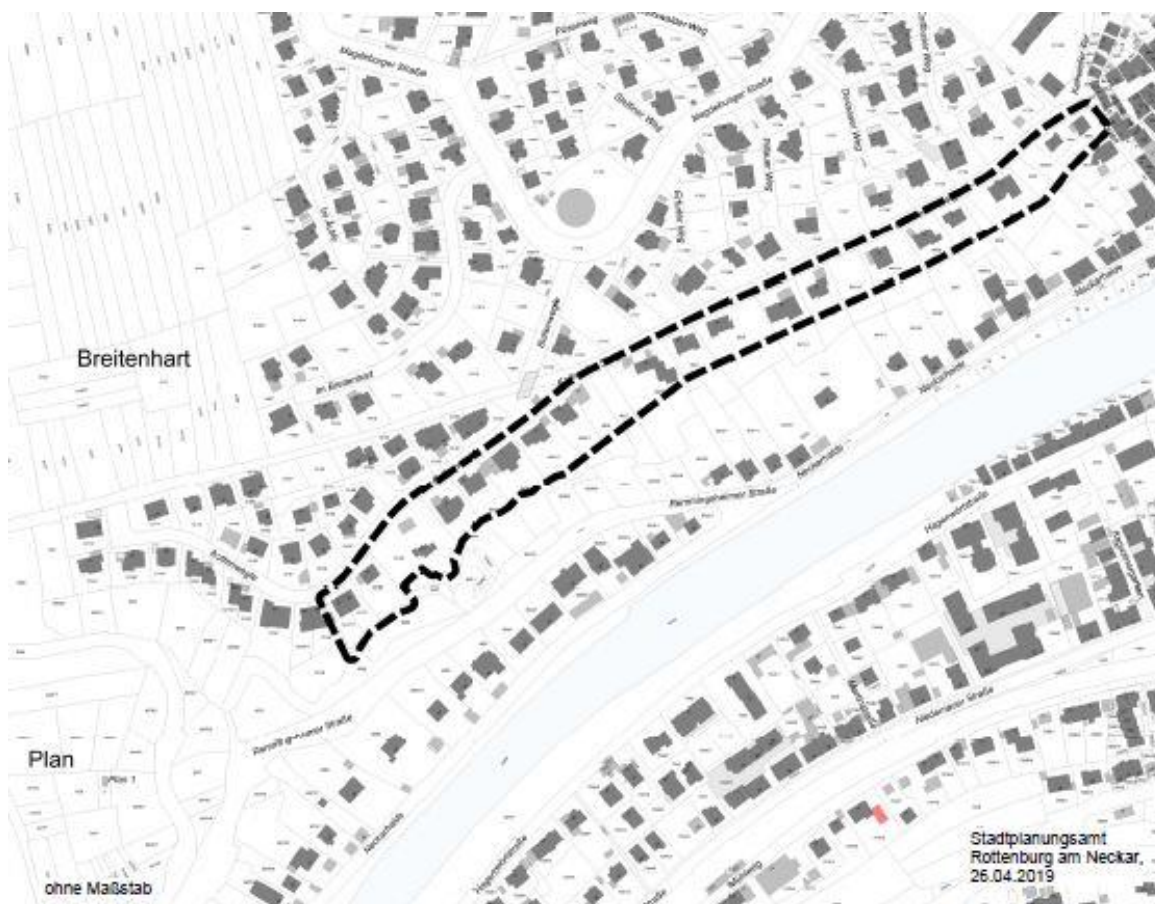


BEBAUUNGSPLAN

„Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ - 2. Änderung

Textteil vom 26.04.2019, ergänzt 18.11.2020

Bestand der Planung: 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

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ betrifft die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in den mit WR° (Reines Wohngebiet) bezeichneten Planbereichen.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“, rechtsverbindlich seit 12.06.1984, sowie die der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 08.06.1995 unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

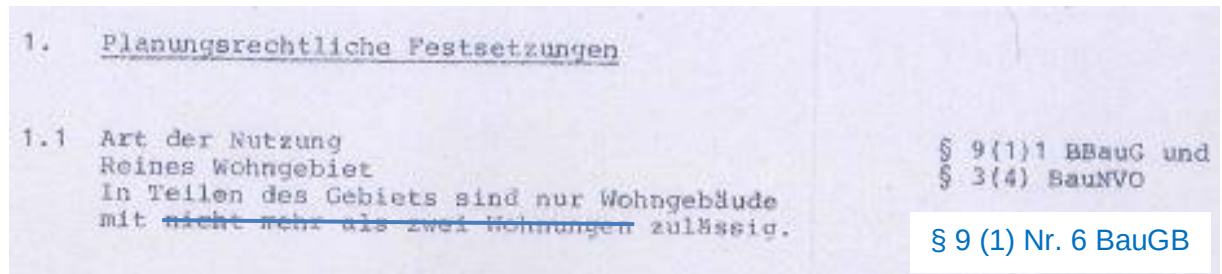
In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO



Im WR° sind pro Gebäude maximal 3 WE zulässig.

2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Bodenschutz

Für das Flurstück 12135 liegt ein Gutachten vom Juni 2020 vor. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind zu beachten und durch ein zusätzliches projektspezifisches Baugrundgutachten zum Zeitpunkt des Baugesuchs für das neue Baufenster auf Flurstück 12135 zu vervollständigen.

(Vgl. auch Standsicherheitsnachweis nach §9 Abs. 2 LBOVVO)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgäcker – Äuble II – südlich der Kalkweiler Steige“ gelten unverändert weiter.

III. HINWEISE

1. Artenschutz

Habitatverluste sind ggf. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach §44 Abs. 5 Satz 3 BNatschG im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen und der Erfolg ist durch ein qualifiziertes Monitoring zu überwachen.

Durch rechtzeitige Vergrämuungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass ein unvermeidbares Töten europarechtlich geschützter Arten im Zuge der Erschließung und Bebauung die Signifikanzschwelle des § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG nicht überschreitet. Gehölzrodungen sind im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen. Gleiches gilt für den Abriss von Gebäuden, die Nistplätze aufweisen.

2. Baugrunduntersuchungen

Für das Flst. Nr. 12135 im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Baugrundgutachten vor. Das Gutachten mit der Projektnr. PRO-3558/20 (Baugrunderkundung) der Firma TerraConcept Consult GmbH, Pfullingen vom Juni 2020 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

Anlage: rechtsverbindlicher Textteil zum Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II – Südlich der Kalkweiler Steige“

Anlage

Textteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der Nutzung § 9(1)1 BBauG und
Reines Wohngebiet § 3(4) BauNVO
In Teilen des Gebiets sind nur Wohngebäude
mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.2 Maß der Nutzung § 9(1)1 BBauG
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb.
- 1.3 Bauweise § 9(1)2 BBauG und
offene Bauweise § 22(1+2) BauNVO
nur Einzelhäuser bzw. Hausgruppen
nach Planeinschrieb zulässig.
- 1.4 Garagen und überdachte Stellplätze
sind nur Zulässig § 9(1)4 BBauG
- in überbaubaren Grundstücksflächen
 - auf den dafür festgesetzten Flächen.
 - auf Grundstücken mit extrem steilen Gelände-
verhältnissen sind unterirdische Garagen ausnahmsweise
auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt.
- 1.5 Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den § 9(1)4 BBauG
Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Ver-
kehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6 Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend
dem Einschrieb im Bebauungsplan vorzunehmen.
(Hauptfirstrichtung zwingend, bei alternativer Haupt-
firstrichtung  entweder  oder 

1.7 1. Nebenanlagen sind zulässig

2. Nebenanlagen als Gebäude (Nebengebäude) sind je Baugrundstück bis zu 20 cbm umbauten Raum zulässig.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung dürfen nur in zulässigen Gebäuden untergebracht werden.



3. Pflanzgebot

Die im Plan gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

Obstbäume	)	einzeln oder in Gruppen
Zierkirschen	)	mind. 150 cm hoch
Zieräpfel	)	

Haselnuß	)	
Kornelkirsche	)	
Flieder	)	in Gruppen
Wildrosen	)	mind. 100 cm hoch
Schneeball	)	
Liquister	)	
Wein	)	

Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

1.8 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen sind entsprechend Plan eintrag festgesetzt.

§ 9(1)26 BBauG

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Sämtliche bauliche Anlagen, ausgenommen Garagen, sind mit zweiseitig geneigten Dächern (Satteldächer, versetzte Pultdächer) in roten und dunklen Materialien auszuführen; Dachneigung nach Planeinschrieb.
Einhütige Dächer dürfen erstellt werden, wenn die größere Dachfläche talseitig angeordnet wird und der festgesetzten Dachneigung entspricht.

§ 111(1)1 LBO

2.2 Flachdächer mit unterirdischen Garagen sind erdüberdeckt und begrünt oder als begehbare Terrassen auszuführen.

§ 111(1)1 LBO

Satteldach
II Vollgeschosse

Einhütige
Pultdächer
II=I+IUG

Satteldach in Teil-
bereichen zur Belichtung
herausgezogen
II=I+IUG

Waldach
II = I + I UG

Pultdächer
II = I + I UG

tung herausgezogen
II = I + I UG

2.3 Dachaufbauten sind als stehende Gauben, deren First unter dem Hauptfirst liegen muß, zulässig. § 111(1) LBO

2.4 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. § 111(1)3 LBO

2.5 Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. § 111(1)4 LBO

2.6 Die max. Gebäudehöhen (ohne technische Aufbauten) über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen:

bei Festsetzung	Firsthöhe	Traufhöhe
Z = I	7,50 m	3,50 m
Z = II	3,75 m	6,50 m

Die zulässigen max. Traufhöhen müssen talseitig auf die gesamte Gebäudelänge bergseitig auf mind. die halbe Gebäudelänge eingehalten werden.

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Haus mit Oberfläche Dachhaut über der Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen.

2.7 Einfriedungen sind nur durch eingewachsene Zäune oder Anpflanzungen bis 0,80 m Höhe über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. § 111(1)6 LBO

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

2.8 Die Stützmauern zur Kalkweiler Steige sind als Natursteinmauern in der vorhandenen Höhe zu erhalten. § 111(1)6 LBO

Außer den vorhandenen Grundstückszugängen dürfen in der nördlichen Mauer keine weiteren Durchbrüche hergestellt werden.

redaktionelle Änderung

3. Hinweise

- 3.1 Auf den Baugrundstücken soll das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert werden.
Im Bereich der Grundstücksgrenzen sollten keine Geländeänderungen vorgenommen werden.
- 3.2 Jeder Bauantrag sind mind. zwei amtliche Geländeschnitte vom Baugrundstück beizufügen.
- 3.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
- 3.4 Werden bei Aufgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalpflegerischer Bedeutung angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt/Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.
- 3.5 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abarabungen und Stützmauern sind von den betroffenen Eigentümern auf ihrer privaten Grundstücksfläche zu dulden.

BEBAUUNGSPLAN BURGÄCKER ÄUBLE II SÜDLICH DER KALKWEILER STEIGE

BEBAUUNGSPLAN BURGÄCKER ÄUBLE II SÜDLICH DER KALKWEILER STEIGE

Für diesen Bebauungsplan gilt die Bauutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
29.03.1977/10.5.83
gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257,
3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar beschlossen und am
—
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 24 Abs. 1 BBauG
erfolgte am:
27.10.1976 u. 14.02.1977

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
10.5.83
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
8.6.83
bis **7.7.83**
einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
27.9.83
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
4.5.1984
Nr. **13-42/412 1-1016/84**
genehmigt.

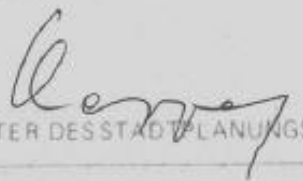
7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
12.6.84
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den **27.9.83**


OBERBÜRGERMEISTER




LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 10.05.1994

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am —

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB
am 10.05.1994

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom — von 09.06.1994 bis 08.07.1994
in der Fassung vom — von — bis —

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB
am 07.02.1995

Rottenburg a. N., den

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister



[Handwritten Signature]
Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 7 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 30.05.1995 Nr. 22-32/2511.2-1-1019/95

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister



[Handwritten Signature]
Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 08.06.1995

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 08.06.1995

[Handwritten Signature]