

Stadt
Rottenburg
am Neckar

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften Beim Sportplatz Rottenburg am Neckar - Schwalldorf

Empfehlungsbeschluss zum Auslegungsbeschluss

Sitzung des Ortschaftsrats am 21.07.2021

Sitzung des Gemeinderates 27.07.2021

Bebauungsplan „Beim Sportplatz“ Schwalldorf

Auslegungsbeschluss

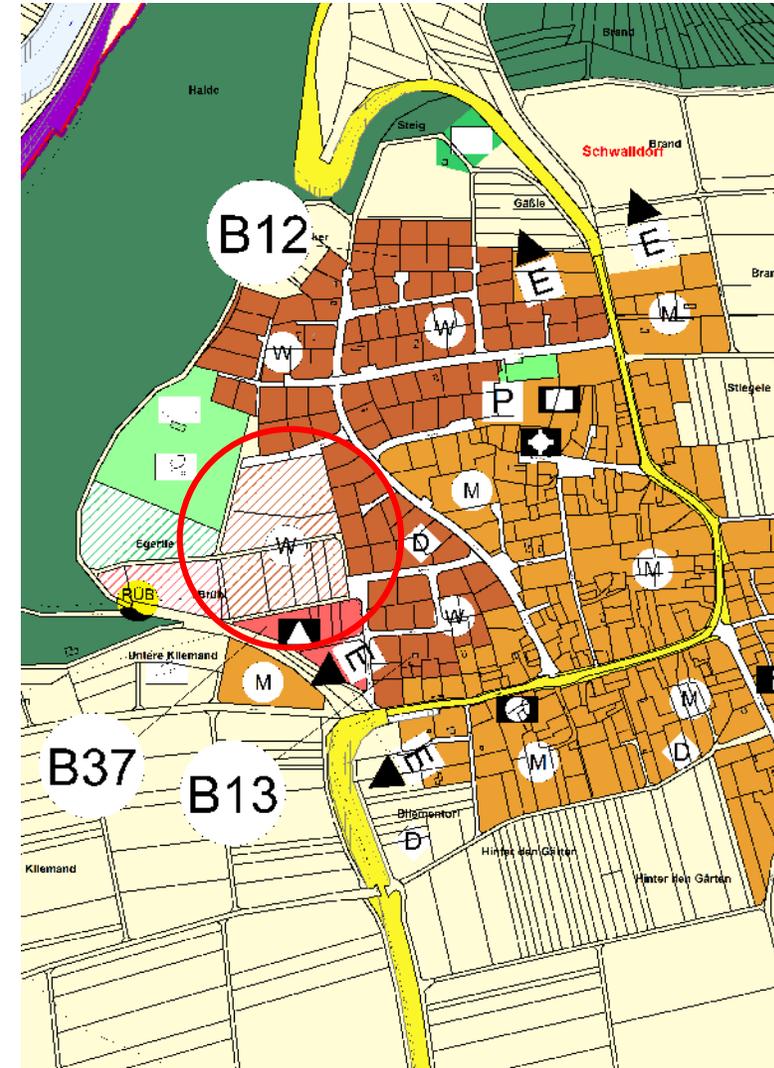
1. Plangebiet
2. Übergeordnete Planung / Verfahren
3. Umweltauswirkungen / Gutachten
4. Bebauungsplanentwurf
5. Weiteres Vorgehen
6. Beschlussvorschlag



Bebauungsplan „Beim Sportplatz“ Schwalldorf

Übergeordnete Planung / Verfahren

- FNP: Planbereich derzeit als geplante Wohnbaufläche dargestellt



Bebauungsplan „Beim Sportplatz“ Schwalldorf

Verfahren

Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

- Ohne: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleichserfordernis
- Artenschutz ist generell auszugleichen (Ggfls. CEF-Maßnahmen)

Bebauungsplan „Beim Sportplatz“ Schwalldorf

Verfahrensstand

07.11.2019 OR Empfehlungsbeschluss

12.11.2019 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Beim Sportplatz“
(BV2019/264)

21.07.2021 OR Empfehlungsbeschluss (erneute Aufstellung und Auslegung)

27.07.2021 GR erneute Aufstellung und Auslegungsbeschluss (BV2021/189)

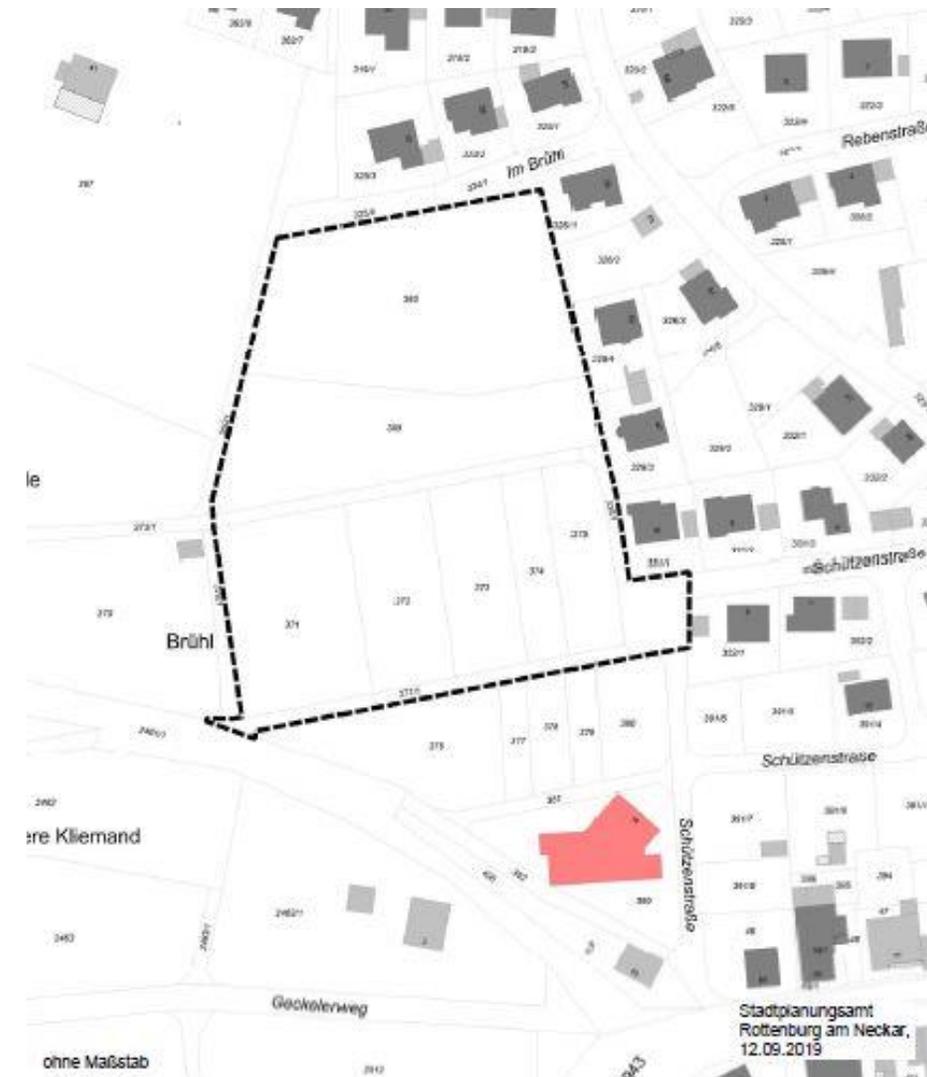
Umweltauswirkungen / Gutachten

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung Vögel und Reptilien; Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; keine Maßnahmen erforderlich, Empfehlung: Begrünungsmaßnahmen einheimische Pflanzen für Vögel und Fledermäuse; Förderung Insekten und Reptilien zur weiteren Aufwertung des Gebiets
- Vorkommen der Spelz-Trespe wurde untersucht, Gutachten wird noch ergänzt
- Baugrundgutachten
Aussagen zur Gründung der Erschließung und von Gebäuden, Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit
- Lärmgutachten
Aussagen zur Lärmbelästigung der zukünftigen Wohnbebauung durch den Sportplatz (30 m Abstand erforderlich)

Bebauungsplan „Beim Sportplatz“ Schwalldorf

Plangebiet

- Lage am westlichen Ortsrand von Schwalldorf zwischen dem Sportplatz und der Schützenstraße
- Größe Planbereich 1,64 ha



27 Bauplätze 376 m² bis 596 m²

Dichte der Bebauung
Ø 53 EW / ha Schwalldorf
Ø 54,2 EW / ha Baugebiet

Wohneinheiten pro Gebäude
Einzelhaus max. 3 WE
Doppelhaus max. 2 WE
Reihenhaus max. 1 WE

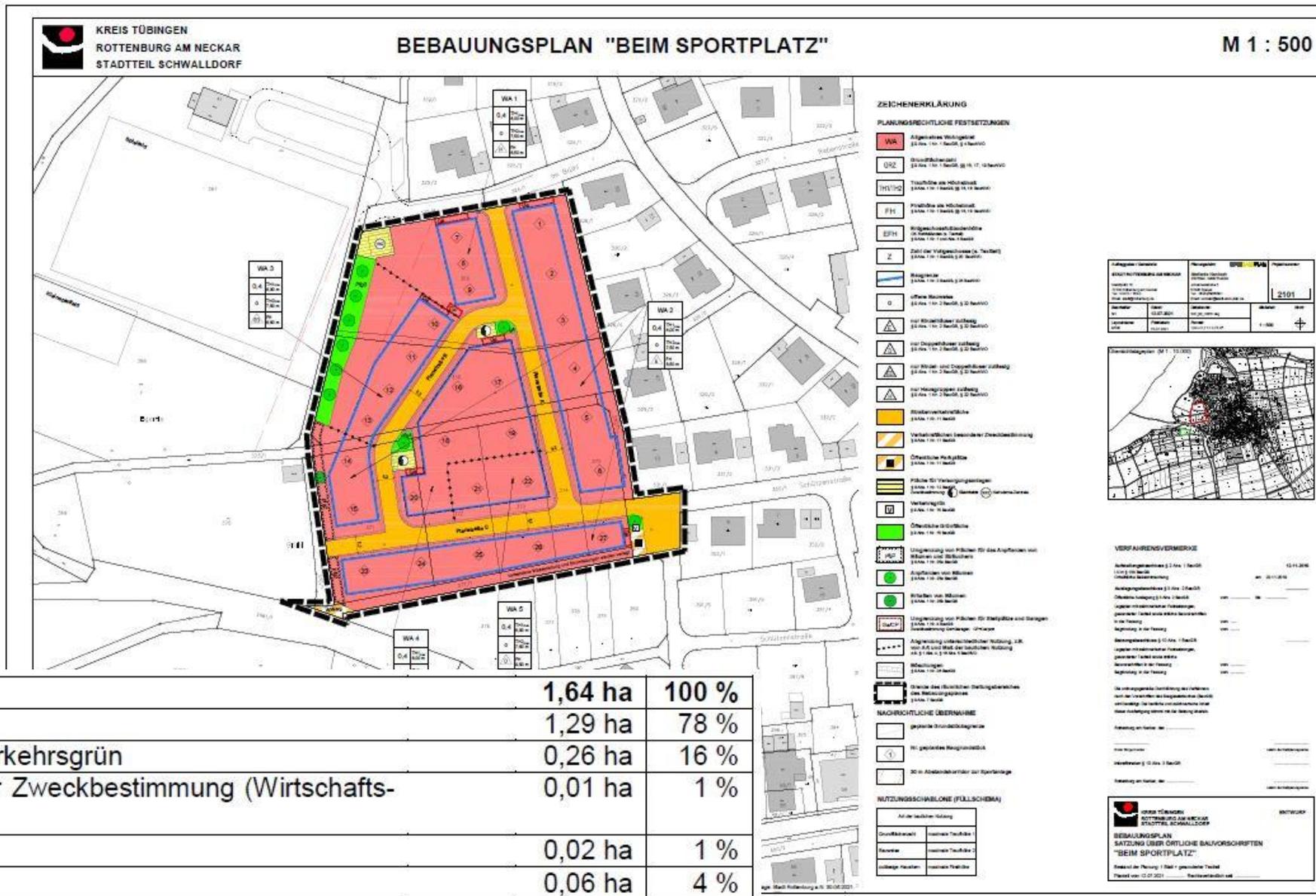
2 Vollgeschosse

zulässige Dachformen:
Satteldach 25°-40°
versetztes Pultdach 15°-35°
begrüntes Pultdach 8°-15°
begrüntes Flachdach
Walmdach 18°-22° (bei
quadratischem Grundriss)



Bebauungsplan

Stand 09.07. 2021





PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ** Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- TH1/TH2** Traufhöhe als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO
- EFH** Erdgeschossfußbodenhöhe
OK: Rundflächen (s. Textteil)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB
- Z** Zahl der Vollgeschosse (s. Textteil)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
- Seugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 BauNVO
- o** offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- E** nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- D** nur Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- EH** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- HG** nur Hausgruppen zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



-  Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB
 -  Öffentliche Parkplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOB
 -  Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauOB
Zweckbestimmung:      
 -  Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauOB
 -  Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauOB
 -  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauOB
 -  Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauOB
 -  Erhalten von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauOB
 -  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauOB
Zweckbestimmung:   
 -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Art und Maß der baulichen Nutzung
i.B. § 1 Abs. 4 § 18 Abs. 5 BauNVO
 -  Böschungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauOB
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauOB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
-  geplante Grundstücksgrenze
 -  Nr. geplantes Baugrundstück
 -  30 m Abfahrkorridor zur Sportanlage

NUTZUNGSSCHABLONE (FÜLLSCHEMA)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe 1
Bauweise	maximale Traufhöhe 2
zulässige Hausform	maximale Firsthöhe

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl = 0,4
Höhe der baulichen Anlagen:	maximale Gebäudehöhe
Bauweise:	offene Bauweise
Verkehrsflächen:	Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)
Grünfläche:	Öffentliche Grünfläche
Gehölzpflanzungen:	Pflanzgebote
Pflanzbindungen:	Erhalt und Pflege der dargestellten Bäume
Fläche für Versorgungsanlagen:	Elektrizität und Nahwärmezentrale

WA1 - WA5

GRZ 0,4

offene Bauweise

WA1 - WA3

TH 1 max 6,00 m

TH2 max 7,50 m

Fhmax 8,50 m

WA 4 – WA 5

TH 1 max 6,00 m

TH2 max 7,50 m

Fhmax 9,00 m

WA 1 Reihenhäuser

WA 2 Einzelhäuser

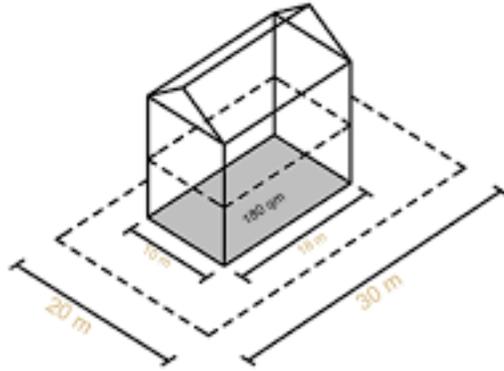
WA 3 Einzel- oder Doppelhäuser

WA 4 Einzelhäuser

WA 5 Doppelhäuser



Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Grundstück

$$20 \times 30 \text{ m} = 600 \text{ m}^2$$

Grundfläche Gebäude

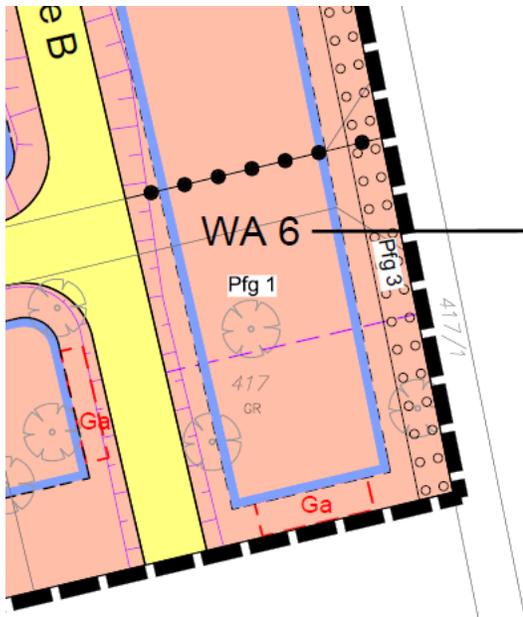
$$10 \times 18 \text{ m} = 180 \text{ m}^2$$

überbaubare Fläche (Baugrenzen)

zulässige überbaubare Grundfläche

$$600 \text{ m}^2 \times 0,4 = 240 \text{ m}^2$$

Gebäude könnte folglich 60 m^2 größer gebaut werden.



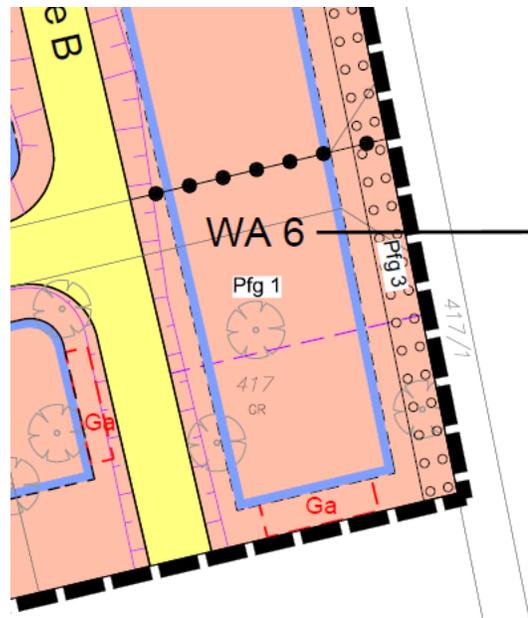
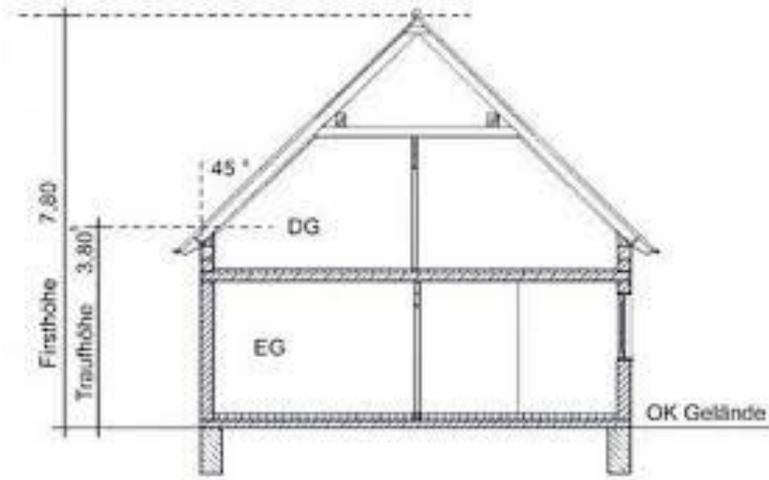
WA 6	
0,4	II
0	TH max = 5,0 m FH max = 8,0 m
ED	SD, vPD, PD nach N

Maß der baulichen Nutzung

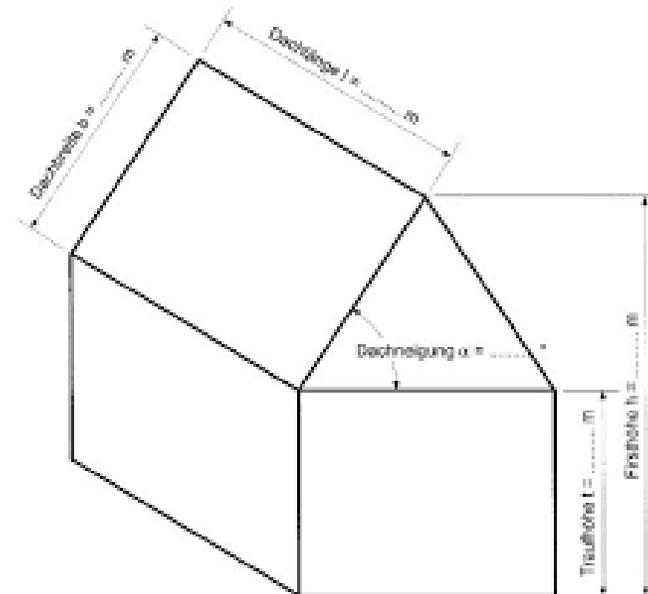
Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

und

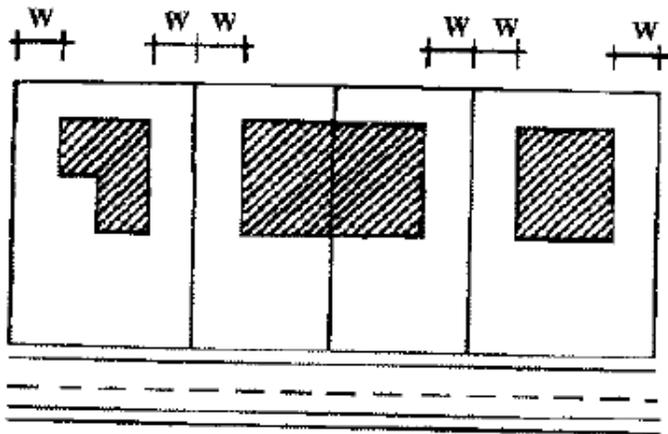
Höhenbezugspunkt: Hinterkante der öffentl. Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze (Verkehrsfl./Baugrundstück)



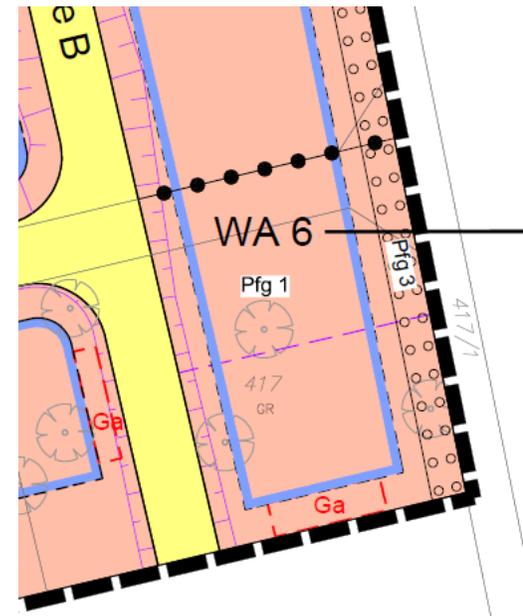
WA 6	
0,4	II
o	TH max = 5,0 m FH max = 8,0 m
ED	SD, vPB, PD nach N



Bauweise

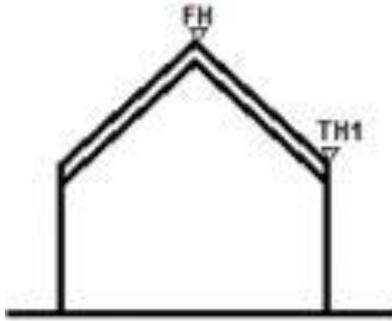


nur Einzel-
und Doppelhäuser
zulässig

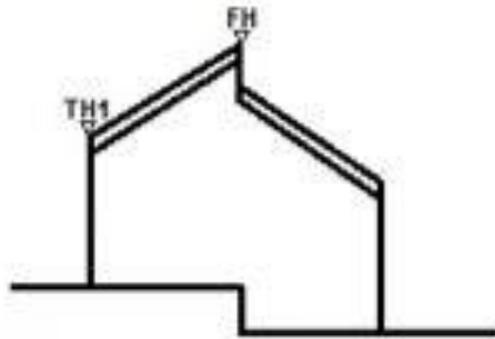


WA 6	
0,4	II
0	TH max = 5,0 m FH max = 8,0 m
ED	SD, vPD, PD nach N

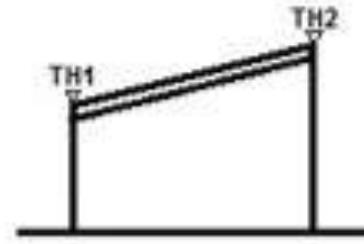
Dachform



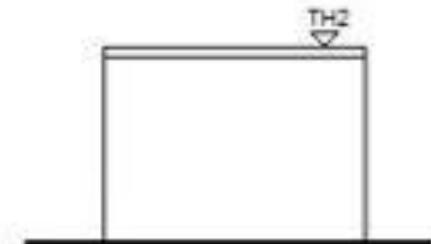
Satteldach



versetztes Pultdach



Pultdach



Flachdach



Walmdach

Geplantes weiteres Vorgehen

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen
 - Bekanntmachung im Rottenburger Mitteilungsblatt
 - Auslegungsunterlagen einsehbar im Rathaus Kernstadt, der Verwaltungsstelle und im Internet
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Einholung von Stellungnahmen
- Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Unterrichtung und Möglichkeit für Anregungen / Stellungnahmen im Auslegungszeitraum
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung durch den Ortschafts- und Gemeinderat
- Satzungsbeschluss durch den Ortschafts- und Gemeinderat
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten des Bebauungsplanes)

Beschlussantrag

Der Gemeinderat

- beschließt die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Sportplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 09.07.2021 (Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB Anwendung.
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Beim Sportplatz“ in der Fassung vom 09.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 09.07.2021 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,

Beschlussantrag

Der Gemeinderat

- stimmt der Begründung in der Fassung vom 09.07.2021 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.