

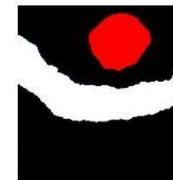
Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“ Rottenburg am Neckar - Wendelsheim

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Aufhebungsbeschluss für den Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“

Sitzung des Ortschaftsrats am 21.02.2022

Sitzung des Gemeinderats am 22.02.2022



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Bebauungsplan „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Aufhebungsbeschluss für den Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“

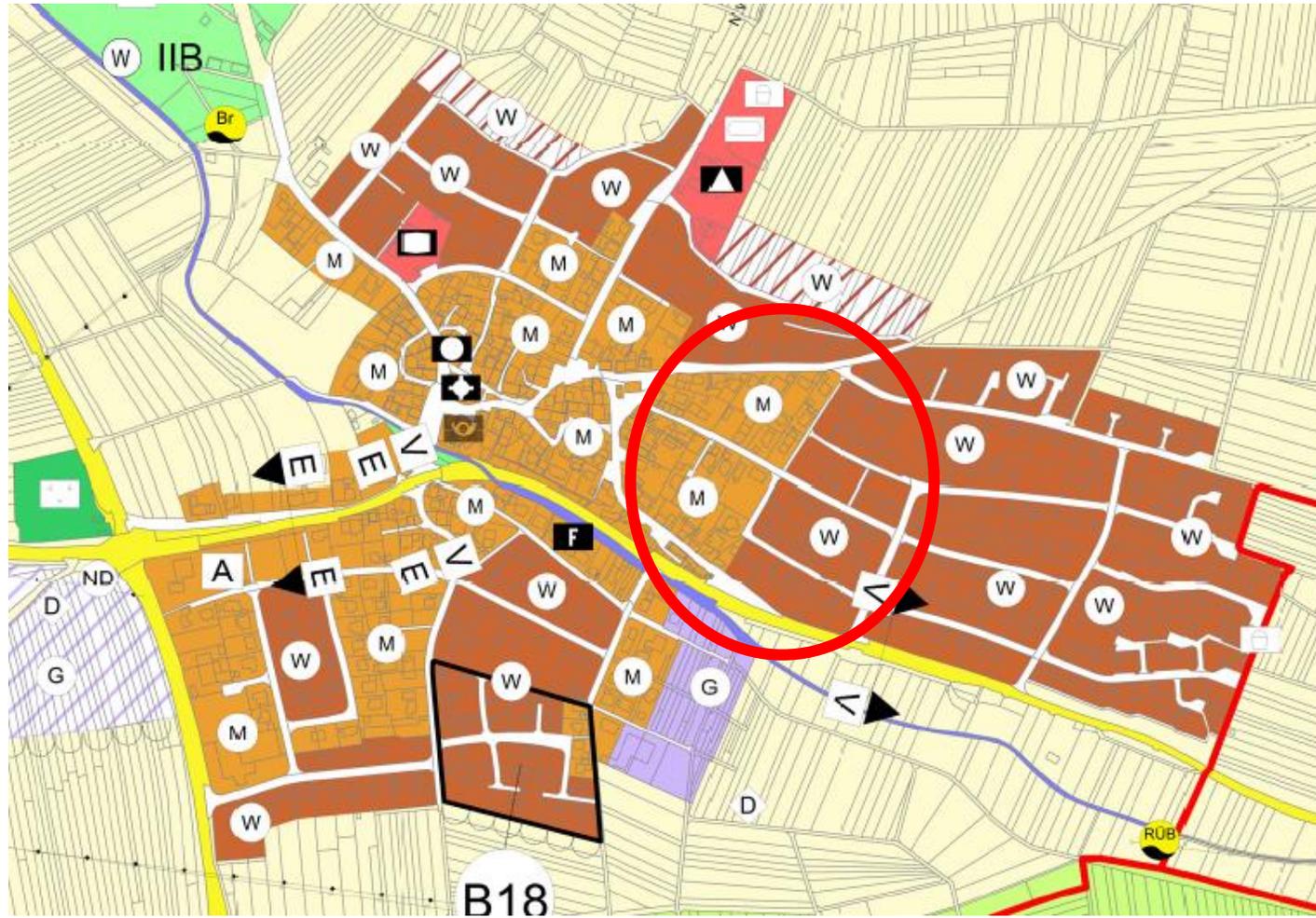
1. Plangebiet
2. Übergeordnete Planung/Rechtszustand/Verfahren
3. Planungsanlass/Planbereich
4. Umweltauswirkungen/Gutachten
5. Bebauungsplanentwurf
6. Weiteres Vorgehen
7. Beschlussantrag

Plangebiet

Wendelsheim



Übergeordnete Planungen



ohne Maßstab

Auszug aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan

- Planbereich als Misch- und
Wohnbaufläche im Bestand
dargestellt

Verfahren

Verfahrensart

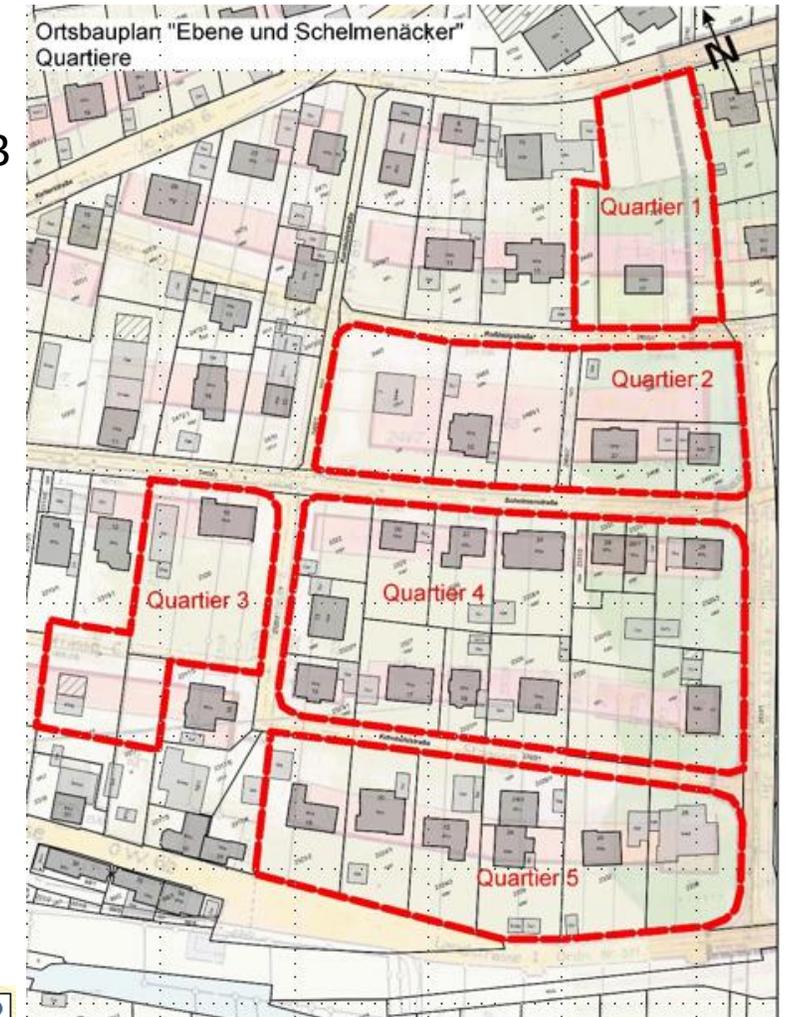
Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

- Ohne: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleichserfordernis
- Artenschutz ist generell auszugleichen

Das Aufhebungsverfahren für den Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

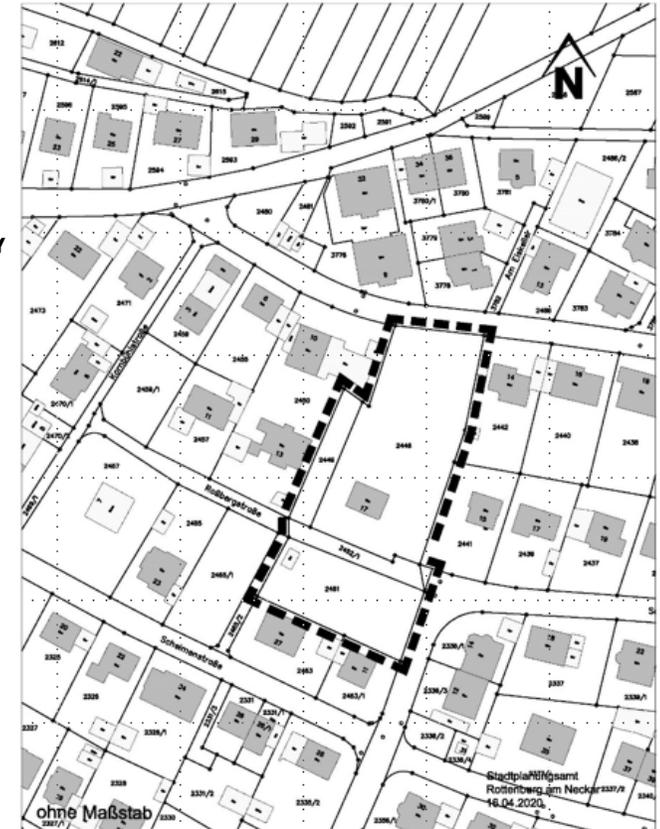
Verfahrensstand (seit 2019)

- 01.04.2019 ORnö Vorberatung
Darstellung möglicher Änderungen der überbaubaren Flächen für die Quartiere 1 bis 3
Änderungsverfahren wurde nicht eingeleitet.
- 03.02.2020 ORnö Vorberatung für Quartier 1
- 04.05.2020 OR Empfehlungenbeschluss
Aufstellung des Bebauungsplans
„Quartier Roßbergstraße“ (Parz. Nr. 2449, 2452/1 teilw., 2461 und 2466)
(BV 2020/083)



Verfahrensstand (seit 2019)

- | | | |
|------------|------|--|
| 26.05.2020 | GR | Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
„Quartier Roßbergstraße“
(BV 2020/083) |
| 22.06.2020 | ORnö | Bebauungsplan „Quartier Roßbergstraße“
Bebauungsvariante 2 ausgewählt; Erschließung durch
Ausbau der Roßbergstraße |
| 16.11.2020 | OR | Sachstand |
| 31.05.2021 | ORnö | Bauanfragen |

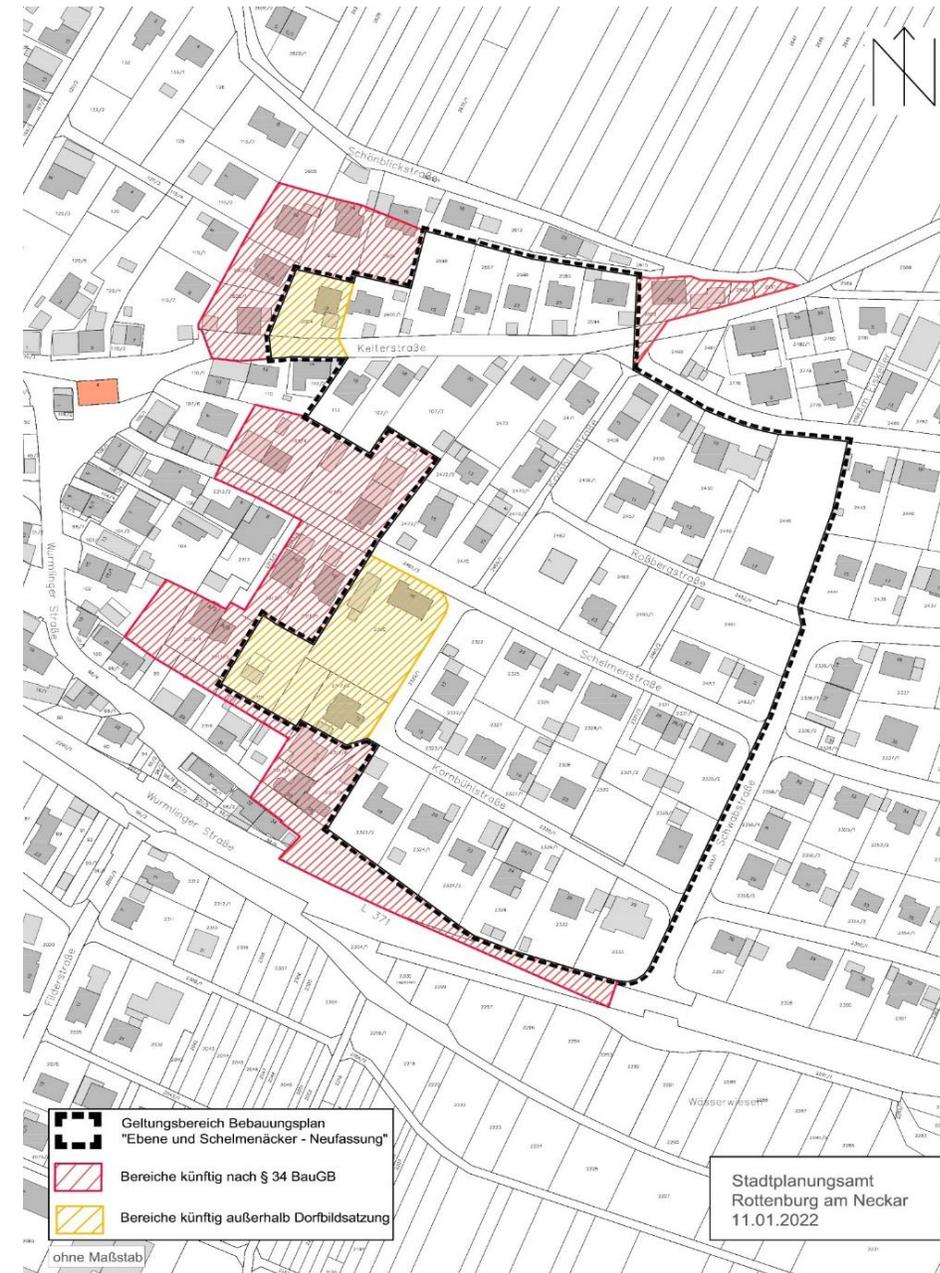


Planungsanlass und Planbereich

- Anfragen zur Bebauung von Grundstücken
 - Quartiersweise Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen
 - Bestandsaktualisierung
 - Erleichterungen für künftige Entwicklungen
- Überplanung des gesamten Gebietes
- Überplanung mit qualifiziertem Bebauungsplan „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“
- Aufhebung des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“

Geltungsbereich

- rd. 4,7 ha groß
- Abweichungen vom Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ (im Norden, Süden und Westen)
- Bereiche künftig nach § 34 BauGB (rot schraffiert)
- Bereich künftig außerhalb Dorfbildsatzung (gelb schraffiert)



Umweltauswirkungen / Gutachten

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG)

- Nutzungs- und Habitatstrukturen der noch nicht bebauten bzw. ungenutzten Grundstücke wurden erhoben.
- Beeinträchtigung von Fledermäusen, Vögeln und der Zauneidechse ist nicht auszuschließen.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich
(vertiefte Untersuchung der Artengruppen Fledermaus, Vögel und Zauneidechse)
- Beauftragung ist erfolgt; Ergebnis steht noch aus

Plankonzeption

Maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes

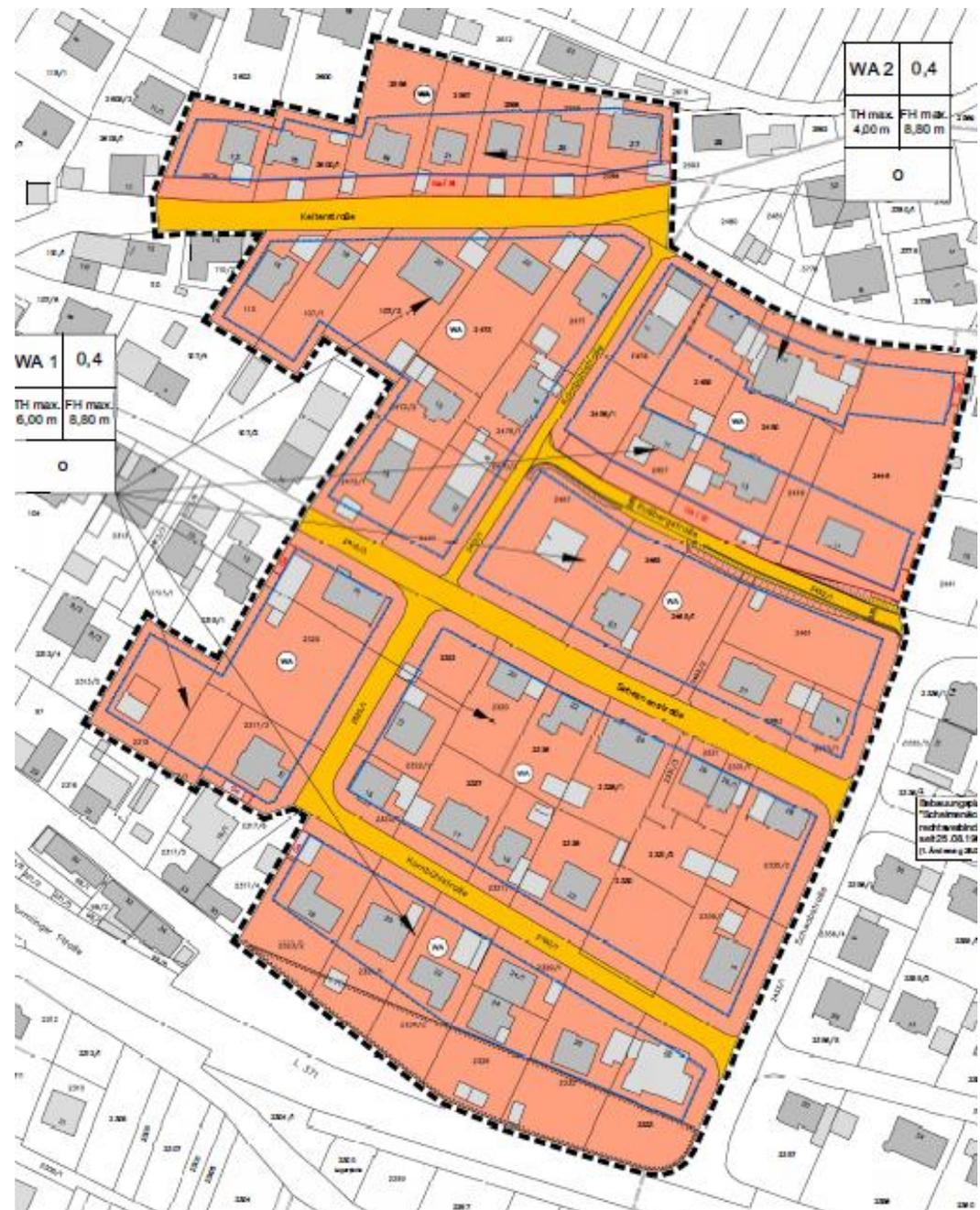
- Wahrung des Gebietscharakters
 - Beibehaltung der vorhandenen Gebietserschließung
 - Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
 - Bebauung großer Grundstücksflächen
-
- großzügig bemessene überbaubare Grundstücksflächen
 - Gebäudehöhen dem Bestand vergleichbar
 - Ausbau der Roßbergstraße

Bebauungsplanentwurf

Stand 01.02.2022

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- weitgehend zweigeschossige Bebauung möglich
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Erschließung über bestehendes Straßennetz
- Ergänzung durch Roßbergstraße
- Anbauverbotstreifen zur L 371



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 <u>BauNVO</u>
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl = 0,4
Höhe der baulichen Anlagen:	maximale Traufhöhe (4,0 m = „eingeschossig“ mit Kniestock und 6,0 m = „zweigeschossig“) und maximale Firsthöhe (8,80 m)
Bauweise:	offene Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
überbaubare Grundstücksflächen:	15 bis 17 m tief; Baugrenzen mit 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, in wenigen Straßenzügen 3 m bzw. 6 m Abstand
Verkehrsflächen:	öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung
Flächen für Nebenanlagen:	ein Nebengebäude mit maximal 20 m ³ umbautem Raum, 2,50 m Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Stellplätze und Garagen:	nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, teilweise auch auf gesondert ausgewiesenen Flächen
von Bebauung freizuhaltende Flächen:	20 m breiter Anbauverbotsstreifen entlang der L 371
Gehölzpflanzungen:	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher; Dachbegrünung
Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:	für Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Straßenbeleuchtung

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 Internet und unter Auflagen im Rathaus Kernstadt
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung
- 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 Aufstellung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“ 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 01.02.2022 umgrenzten Bereich; es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung;
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“ in der Fassung vom 01.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 01.02.2022 gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 01.02.2022 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten, ...

Beschlussantrag

Der Gemeinderat,

- beschließt die Aufhebung des seit 24.11.1953 rechtsverbindlichen Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ gemäß § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB,
- stimmt zu, dass die Begründung zum Bebauungsplan „Ebene und Schelmenäcker – Neufassung“ in der Fassung vom 01.02.2022 die Begründung für die Aufhebung des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ beinhaltet und
- beschließt das Aufhebungsverfahren im Zuge des Verfahrens zur Neufassung durchzuführen.