



**Bebauungsplan  
„Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung  
Rottenburg a.N. – Seebronn**

**Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

Sitzung des Ortschaftsrats am 21.11.2018  
Sitzung des Gemeinderats am 27.11.2018

Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung





**Bebauungsplan  
„Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung  
Vorberatung Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

- 1 Ausgangslage / Planungsanlass
- 2 Übergeordnete Planung
- 3 Bebauungsplanentwurf
- 4 Weiteres Vorgehen
- 5 Beschlussantrag

Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung

Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar  
Baudezernat




**Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung** Lage im Stadtgebiet


Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar  
Baudezernat

Plangebiet




**Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung** Luftbild

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
<p><b>Rechtszustand</b></p> <p>Für das Plangebiet besteht Planungsrecht.</p> <p>Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung (Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben) ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wasenäcker-Erweiterung“ erforderlich.</p> <p><b>Verfahren</b></p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird im <u>beschleunigten</u> Verfahren nach § 13 a durchgeführt. → ohne Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und kein Ausgleich erforderlich. Ggfs. sind CEF-Maßnahmen (Artenschutz; BNatSchG; EU-Recht) erforderlich.</p> <p>(CEF = continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion)</p>		
<b>Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung</b>		Rechtszustand / Verfahren

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar Baudezernat	
<p><b>Rechtszustand / Artenschutz</b></p> <p>Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens (Relevanzprüfung) ergab, dass <b>artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen</b> werden können. Im Einzelnen wird empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kartierung von Offenlandarten (Feldlerche) im Frühjahr/Frühsummer 2019 erforderlich, da Fortpflanzungsstätten von im Offenland brütenden Vögeln, v. a. am nordöstlichen Rand des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden können.</li> </ul> <p>Die Kartierung wurde bereits beauftragt.</p>		
<b>Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung</b>		Rechtszustand / Verfahren

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar  
Baudezernat

**Geltungsbereich des Bebauungsplans**

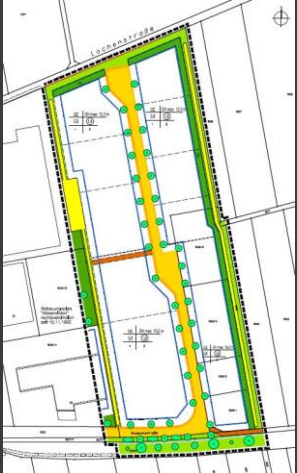


**Planbereich / Abgrenzungsplan**

**Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung**
**Planbereich / Abgrenzungsplan**

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar  
Baudezernat

**Bebauungsplanentwurf**



**Zeichenerklärung (gem. Planzeicherverordnung von 1990)**  
Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

**GE** Gewerbegebiet  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO

**GRZ** Grundflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

**GFZ** Geschossflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

**GH** Gebäudehöhe als Höchstgrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO

**Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO

**A** Abweichende Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

**Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

**Öffentliche Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauGB

**Öffentliche Straßenverkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Öffentlicher Gehweg**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Öffentlicher Wirtschaftsweg**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 9 BauGB

**Öffentliche Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

**Private Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserrichtung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 9 BauGB

**Mulden-Rigolen-System**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Erfüllung von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 Abs. 1 BauGB

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**  
§ 7 Abs. 4 BauGB, § 14 Abs. 3 BauNVO

**Gepunktete Grundstücksgrenze**

**NUTZUNGSCHARLONE**

BAUGEBIET	GEBÄUDEHÖHE ALS HOCHSTGRENZE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	

**Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung**
**Bebauungsplanentwurf 02.08.2018**


**Stadtplanungsamt** **Rottenburg am Neckar**  
**Baudezernat**

**Planänderungen**

Ziel:  
Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben  
→ kleinteilige Baugrundstücke im nördlichen Plangebiet

Maßnahmen:

- Erweiterung Erschließung
- Verlängerung der Entwässerungsmulden nach Norden hin, zusätzliche Sickerfläche / Rigole (ca. 11 x 40 m)
- Zufahrtsweg für Wartungszwecke an Mulden und an der Rigole



„Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung

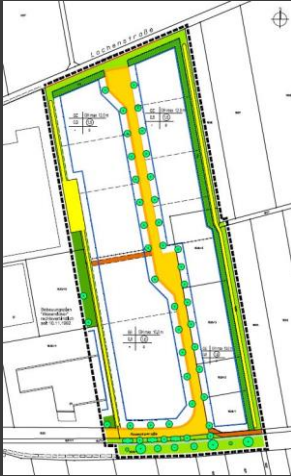
„Wasenäcker-Erweiterung“ rechtsverbindlich seit 05.04.2002

**Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung** **Planänderungen**

**Stadtplanungsamt** **Rottenburg am Neckar**  
**Baudezernat**

**Zeichnerische Festsetzungen**

- Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden
- Anpassung der Baufenster im nördlichen Bereich des Plangebiets an die neue Erschließungsstraße
- Festsetzung eines öffentlichen Weges (Sicherung Pflegemaßnahmen und Instandhaltung).
- Festsetzung von öffentlicher und privater Grünfläche
- Festsetzung Flächenpflanzgebot und Pflanzgebot für Einzelbäume
- Festsetzung zu erhaltende Bäume



„Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung

**Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung** **Zeichnerische Festsetzungen**



## Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen gelten entsprechend dem Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ weiter.

Die Festsetzung 8.2 wird wie folgt korrigiert (Satz 2 wird gestrichen):

*Das anfallende Dachwasser ist in offenen begrünten Rinnen dem Verdunstungsgraben und der Verdunstungsfläche zuzuleiten. Auf den nördlich des Wendehammers liegenden Grundstücksflächen ist das Dachflächenwasser auf den Grundstücken zu verdunsten oder zu versickern. Ein Überlauf des Verdunstungs- oder Versickerungssystems an das Mulden-Rigolen-System ist vorzusehen.*



## Textliche Festsetzungen


Art und Maß der Bebauung orientieren sich an den bereits bestehenden Angaben der nördlichen Teilfläche im Geltungsbereich und gelten unverändert weiter.




„Wasenäcker-Erweiterung“ –  
1. Änderung



„Wasenäcker-Erweiterung“  
rechtsverbindlich seit 05.04.2002

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar B a u d e z e r n a t	
<p><b>Geplantes weiteres Vorgehen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Öffentliche Auslegung</b> 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</li> <li>▪ <b>Beteiligung der Behörden</b> und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Einholung von Stellungnahmen</li> <li>▪ Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Unterrichtung und Möglichkeit für Anregungen / Stellungnahmen im Auslegungszeitraum</li> <li>▪ Behandlung der Stellungnahmen und <b>Abwägung</b> durch den Ortschafts- und Gemeinderat</li> <li>▪ <b>Satzungsbeschluss</b> durch den Ortschafts- und Gemeinderat</li> <li>▪ Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten des Bebauungsplanes)</li> </ul>		
<b>Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung</b>		Termine / weiteres Vorgehen

Stadtplanungsamt	Rottenburg am Neckar B a u d e z e r n a t	
<p><b>Beschlussantrag / Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates</b></p> <p>Der Gemeinderat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wasenäcker-Erweiterung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Planzeichnung vom 02.08.2018 umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB Anwendung,</li> <li>• beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung in der Fassung vom 02.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,</li> <li>• beschließt, die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten</li> <li>• stimmt der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.08.2018 zu.</li> </ul>		
<b>Bebauungsplan „Wasenäcker-Erweiterung“ – 1. Änderung</b>		Beschlussantrag