

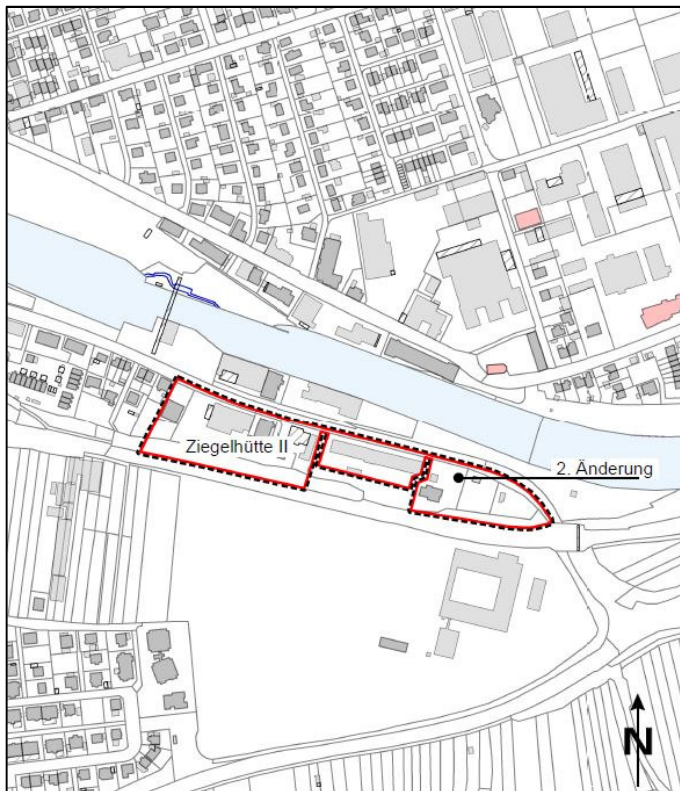


BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte II“ – 2. Änderung

Textteil vom 10.10.2019

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und 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 Stadtplanungs-
amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“, rechtsverbindlich seit 27.06.1989, zuletzt geändert am 21.11.2014 (1. Änderung), unverändert weiter.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

GE2 = Gewerbegebiet

gem. § 8 i. V. m. § 1
Abs. 5 + 9 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art, sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

Möbel (incl. Küchen),
Büromöbel (incl. Büromaschinen),
Elektroinstallationsbedarf,
Campingfahrzeuge und -Zelte,

Gartenbedarf,
Baustoffe und Baumaterialien,
Werkzeuge und Maschinen,
Kraftfahrzeuge und Motorräder
einschl. Zubehör und Ersatzteile,
Mineralölerzeugnisse und andere
Heizmaterialien.

GEe2 = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i. V. m. § 1
Abs. 5 + 9 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe aller Art, sowie

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind unzulässig.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

Möbel (incl. Küchen),
Büromöbel (incl. Büromaschinen),
Elektroinstallationsbedarf,
Campingfahrzeuge und -Zelte,

Gartenbedarf,
Baustoffe und Baumaterialien,
Werkzeuge und Maschinen,
Kraftfahrzeuge und Motorräder
einschl. Zubehör und Ersatzteile,
Mineralölerzeugnisse und andere
Heizmaterialien.

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet "Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge"
gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient zur nicht dauerhaften **Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen** (Asylbewerberunterkunft) gemäß dem Gesetz zur Neuordnung der Flüchtlingsaufnahme, über die Erstattung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und zur Änderung sonstiger Vorschriften vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 493).

2. Bedingte und befristete Festsetzung
§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB

2.1 Befristung / Zeitraum

Auf der im Lageplan zum Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche (GEe) festgesetzten Baufläche wird befristet für **10 Jahre** nach § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet für die Unterbringung von Asylbewerbern zugelassen.

2.2 Bedingte Festsetzung

Wird die Nutzung nach Ziffer 2.1 vor Ende des Befristungszeitraumes aufgegeben, so gilt für künftige Nutzungen die Vorgabe unter Ziffer 2.3.

2.3 Folgenutzung

Die planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet (GE₂), in ihrer ursprünglichen Festsetzung (Textteil zum Bebauungsplan. I. Planungsrechtliche Festsetzungen. Ziffer 1), rechtsverbindlich seit 27.06.1989, sowie deren 2. Änderung, ist anzuwenden.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 BauNVO
o = offene Bauweise
al = abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig
4. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 4.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls sind neue Bäume anzupflanzen.
- 4.2 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg 1 - gekennzeichneten Flächen ist auf jeweils 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- 4.3 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg 2 - gekennzeichneten Flächen sind einheimische Sträucher, Kleinbäume und hochstämmige Laubbäume flächig anzupflanzen und zu erhalten.
- 4.4 Pflanzarten:
Für die Bepflanzung sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:
- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Hochstämmige Bäume: | Kleinbäume: |
| - alle Arten von Obstbäumen | - Feldahorn |
| - Linde | - Feuerahorn |
| - Rotbuche | - Hausbuche |
| - Berg- und Spitzahorn | - Feldulme |
| - Eiche | - Traubenkirsche |
| Sträucher: | - Schlehdorn |
| - Felsenbirne | - Zierquitte |
| - Hartriegel | - Haselnuß |
| - Wildrosen | - Salweide |
| - Weißdorn | - wolliger Schneeball |
5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Das im Bebauungsplan eingezeichnete Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeder Art über 0,7 m Höhe ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen an der L 370 können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, hiervon ausgenommen sind Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.
6. Zufahren von der L 370 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Es sind nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen Zu- und Ausfahrten von und zur L 370 zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“, rechtsverbindlich seit 27.06.1989, gelten unverändert weiter.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51).

1. Dachgestaltung

Die Dachform der Gebäude ist, soweit festgesetzt, nur entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.

In den mit SD/WD gekennzeichneten Bereichen sind auch Krüppelwalmdächer und Mansardendächer, bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebeltürmchen u.a. auch andere Dachformen zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen und Firsthöhen in m werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die eingetragene Traufhöhe als Höchstgrenze der Gebäudehöhe.

Bei technischen Aufbauten ist ein Überschreiten der festgesetzten Höhen zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Geländeoberfläche, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Trauflänge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

Traufhöhen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtrauflänge ausgenommen.

Die Firsthöhe wird auf die mittlere Geländeoberfläche bezogen, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird.

III. HINWEISE

III. Hinweise

1. Geländeoberfläche

Die Höhe der mittleren Geländeoberfläche wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

3. Bodendenkmalpflege, Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen an der L 370 Werbeanlagen nicht zugelassen werden (§ 19 LBO).