

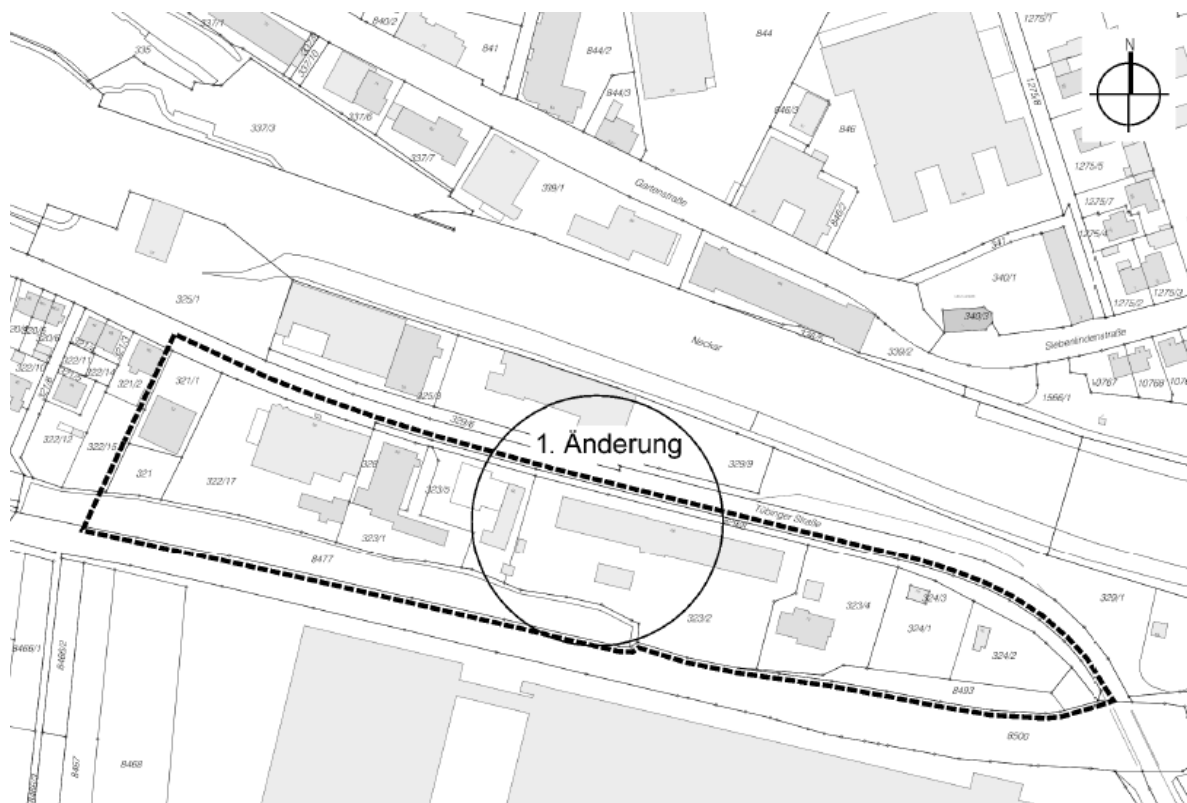


# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „Ziegelhütte II“ – 1. Änderung

Textteil vom 04.07.2014

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



## AUSFERTIGUNG

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
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

Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung der GEE-Fläche für einen befristeten Zeitraum. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelhütte II“, rechtsverbindlich seit 27.06.1989 unverändert weiter.

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)“

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## 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 (GE<sub>e</sub>) 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 (GE<sub>2</sub>), in ihrer ursprünglichen Festsetzung (Textteil zum Bebauungsplan, I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1), rechtsverbindlich seit 27.06.1989, ist anzuwenden.

*Nachfolgend ist die seit 27.06.1989 rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzung dargestellt, die auch die Folgenutzung regelt.*

#### 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

GE<sub>2</sub> = 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. 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.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Ziegelhütte II“, rechtsverbindlich seit 27.06.1989 gelten unverändert weiter.

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### § 9 Abs. 6 BauGB

keine

### IV. HINWEISE

#### 1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### 2. DIN Normen/ Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

#### 3. Lärmschutz

##### Bahnanlagen

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bebauungsplan sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark Dätzweg – 1. Bauabschnitt“ wurden die Emissionen aus dem Bahnbetrieb ermittelt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass von der Bahnlinie 4600 (Kiebingen – Rottenburg) keine erheblichen Emissionen ausgehen.

##### L 370 / Tübinger Straße

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 370, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 370 vorbelastet.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt. Darin wurde festgestellt, dass die Verkehrsbelastung auf der L370, bei einer flächenhaften Ausbreitung, Anforderungen an die Außenbauteile eines zu planenden Gebäudes stellt. Für die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume sind Anforderungen an das Schalldämm-Maß nach Lärmpegelbereich III bzw. IV (Tabelle 8, DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) vorzusehen.

Die Abschirmwirkung des bestehenden Gebäudes wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Es ist zu erwarten, dass sich bei Berücksichtigung des Gebäudes geringere Anforderungen ergeben. Im Zuge der Umbaumaßnahme ist zu überprüfen, welches Schalldämm-Maß die vorhandene Außenbauteile aufweisen und wie Optimierungen aussehen könnten.

Rottenburg am Neckar, den 04.07.2014