



# Gemeinde Rottenacker

## Begründung zum Bebauungsplan „An der Zeppelinstraße“

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinde Rottenacker stehen mittlerweile keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland in Rottenacker für Einfamilien- und Doppelhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser ist nach wie vor sehr groß. Um weiterhin Bauplätze anbieten zu können möchte die Gemeinde Rottenacker entsprechend § 13 a BauGB Bauland durch Nachverdichtung ausweisen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Das Plangebiet liegt zentral in unmittelbarer Nähe der Ortsmitte von Rottenacker (siehe Lageplan).



### 3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (Flurstück 16) und gemischte Baufläche (Flurstücke 15 und 2295/1) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird daher größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der folgenden Ziele geschaffen:

- die Deckung des erheblichen Bedarfs an Bauflächen für den Familienhausbau als Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern in arbeitsplatznaher Lage.
- die Deckung des erheblichen Bedarfs an Bauflächen für den Mehrfamilienhausbau in arbeitsplatznaher Lage.
- Eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich entsprechend dem Willen des Bundes- und Landesgesetzgebers zur Reduzierung der innerörtlichen Baulücken.

### **3. Inhalt der Planung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den §§ 17 und 19 BauNVO wurden für das Plangebiet die Grundflächenzahl 0,4 und zwei bzw. drei Vollgeschosse festgelegt.

### **4. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 2293/3, 2293/4, 2295/2, 16/1 und das Gutenberggäßle (Flurstück 17/1)
- im Osten durch das Flurstück 2298 und die Eichendorffstraße (Flurstück 2295)
- im Süden durch die Flurstücke 15, 2302/1, 2302/2 und 2301/2
- im Westen durch die Flurstücke 15 und 18

#### **Flächenbilanz:**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

Größe der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf: 1.800 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen: 625 m<sup>2</sup>

### **5. Erschließung**

#### **a) Wasser/Abwasser:**

Das Plangebiet wird an die bereits vorhandenen Wasser- und Abwasseranlagen angeschlossen.

#### **b) Verkehrskonzept:**

Das Plangebiet wird für den Verkehr über die Eichendorffstraße und das Gutenberggäßle erschlossen.

Rottenacker, 17.09.2019

Karl Hauler  
Bürgermeister