



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.

3.3 Einschätzung der Betroffenheit des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

Gemäß § 44 BNatSchG wurde eine Einschätzung der Betroffenheit des Artenschutzes vorgenommen. Die Einschätzung der Betroffenheit des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG in der Fassung vom 09.12.2019 liegt dieser Begründung als gesonderter Bestandteil bei. In der Einschätzung der Betroffenheit des Artenschutzes sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung detailliert beschrieben, um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen.

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.600 m². 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 m².

Größe der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf: 1.800 m²

Verkehrsflächen: 625 m²

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, 19.12.2019

Karl Hauler
Bürgermeister