



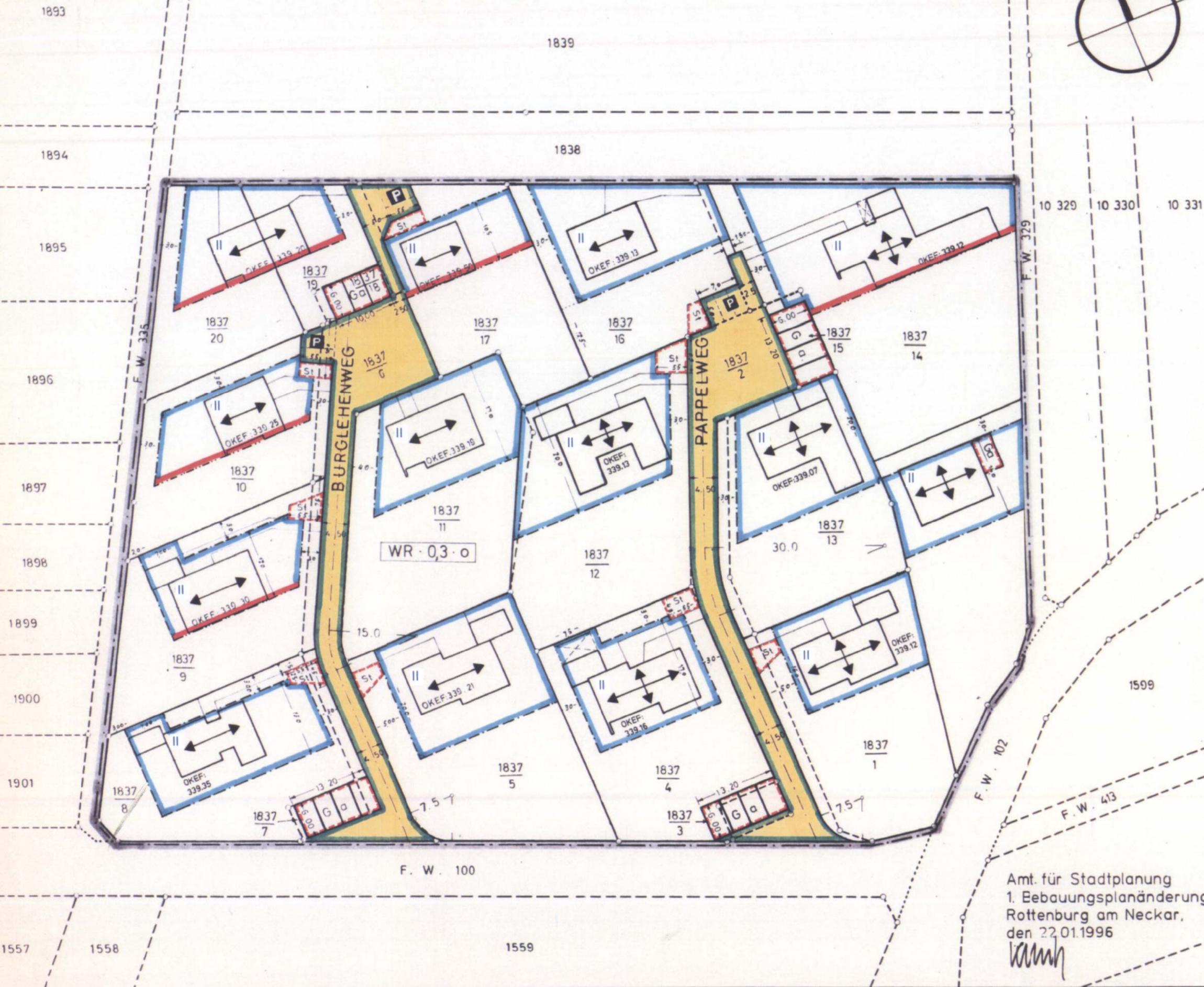
KREIS TÜBINGEN

STADT ROTTENBURG AM NECKAR

1. FERTIGUNG

# BEBAUUNGSPLAN

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Amt. für Stadtplanung  
1. Bebauungsplanänderung  
Rottenburg am Neckar,  
den 22.01.1996

2. Bebauungsplanänderung  
Rottenburg am Neckar  
21. 12. 2012

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO) bzw. gemäß Baugesetzbuch (BauGB) für die 1. Änderung

### 1. Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

2.2 Zahl der Vollgeschosse I und II entsprechend den Einschrieben im Plan.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch Höchstmaße von Traufhöhen (TH) ~~und Firsthöhen (FH)~~ festgesetzt:

~~TH bei eingeschossiger Bebauung = max. 4,0 m~~  
~~FH bei eingeschossiger Bebauung = max. 7,50 m~~  
TH bei zweigeschossiger Bebauung = max. 6,0 m

Traufhöhen werden von der Bezugshöhe (OKEF laut Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände oder Stützen.

Die Trauf- ~~und Firsthöhen~~ müssen mindestens auf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudeseite eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

3. Bauweise  
offen - zulässig nur Einzel- oder Doppelhäuser.

4. Stellung der Gebäude  
Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

5.1 Nebenanlagen  
im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

## 5.2 Stellplätze und Garagen

Garagen (GA) und Stellplätze (ST) oberhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind unzulässig.

Ausnahmsweise können in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche offene Stellplätze, innerhalb einer Bebauungstiefe von 6,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zugelassen werden. Die Stellplätze sind mindestens 1,0 m von der angrenzenden Verkehrsfläche abzurücken. Die Gesamtanzahl der oberirdischen Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf insgesamt 3 Stellplätze nicht überschreiten.

Stellplätze und Zufahrten auf den Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (bspw. Rasenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

## 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG (§ 111 LBO bzw. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBO für die 1. Änderung)

### 1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Gebäudeangleichung zwischen fertiger Straßenhöhe und anliegendem Grundstück sowie zwischen den einzelnen Parzellen untereinander.

### 2. Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens zweiseitig geneigte Dächer in Form von Satteldächern, aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer oder Walmdächer zulässig.

### 3. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 22,5 Grad bis 35 Grad.

### 4. Dacheindeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen sind auch Solaranlagen und Glaselemente möglich.

## 5. Einfriedungen

Zugelassen sind

- durch Bepflanzung unsichtbarer Zaun
- eingewachsener Maschendrahtzaun, max. Höhe = 1,0 m.

Nicht zugelassen: Scherengitterzaun.

## HINWEISE

1. Sofern durch Baumaßnahmen Bäume oder Sträucher berührt werden (auch der Wurzelbereich) ist die untere Naturschutzbehörde hiervon rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.
2. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

## RECHTSGRUNDLAGEN DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).

## Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

### Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

### Artenschutz

Bei Abbruch- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Brutstätten dürfen durch diese Maßnahmen nicht zerstört und Arten nicht beeinträchtigt oder getötet werden. Im Vorfeld einer Bau- oder Abbruchmaßnahme muss geprüft werden, ob bspw. Gebäudebrüter oder Fledermäuse betroffen sind. Bei Vorliegen einer Brutstätte oder Wochenstube ist die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Tübingen) zu informieren und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 7 BNatSchG definiert, welche Tier- und Pflanzenarten besonders bzw. streng geschützt sind. Der § 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift für den Artenschutz, die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert. Er beinhaltet Verbote, die auf die Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten der Arten abzielen und solche, die den unmittelbaren Schutz von Individuen verfolgen.

### Geotechnik (Baugrund)

Im Plangebiet ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

### Wasserschutzgebiet

§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wasserfassung Kiebingen des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe (ASG; Schutzverordnung des Landratsamts Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007). Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

# 1. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)  
am 21.03.1995

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
am -

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB  
am 21.03.1995

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
in der Fassung vom 12.05.1995 von 17.05.1995 bis 16.06.1995  
in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB  
am 06.02.96

Rottenburg a. N., den 08.02.96

  
Oberbürgermeister



  
Leiter des Amtes für Stadtplanung

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen  
vom 05.06.1996 Nr. 22-32/2511.2-1-1041/96

7. Ausfertigung  
Rottenburg a. N., den 12.06.1996

  
Oberbürgermeister



  
Leiter des Amtes für Stadtplanung

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung  
gem. § 12 BauGB  
am 17.06.1996

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-  
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 17.06.1996

Die Änderungen sind blau markiert.

## Rechtsgrundlagen der 2. Bebauungsplanänderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

### VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 BauGB am 29.09.2012

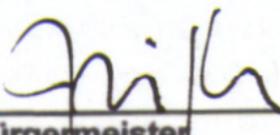
AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB am 29.09.2012

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG vom 06.11.2012 bis 05.12.2012

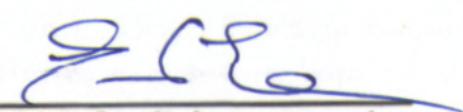
SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 29.01.2013

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 30.01.2013

  
Bürgermeister

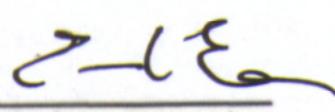


  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 15/03/2013

15/03/2013

  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

## ZEICHENERKLÄRUNG

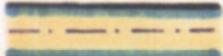
|| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

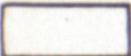
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

 GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES PLANES

 BAULINIE

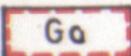
 BAUGRENZE

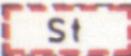
 VERKEHRSFLÄCHE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN.

 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

WR REINES WOHNGEBIET

o OFFENE BAUWEISE

 GARAGE

 STELLPLATZ

 HAUPTFIRSTRICHTUNG

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen

ROTTENBURG a/Neckar, den 12. APRIL 1966 /a

Dop

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 13. MAI 1964, nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger  
BÜRGERMEISTER

ENTWORFEN  
Architekturbüro LUPFER u. HILLEBRAND

7 STUTTGART

Böheimstraße 23

Telefon (07 11) 709054

STUTTGART, DEN 15. 3. 1965

KLEPZIG

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 15. 5. 1968 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf zuzustimmen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger  
BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan -Entwurf- mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) für die Dauer eines Monats vom 5. 6. 19 bis 4. 7. 1968 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger  
BÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 12. 7. 1968 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger  
BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 16. JAN. 1969 genehmigt worden.

ROTTENBURG a/Neckar, den 2. JUNI 1969

gez. i. V. Ohrnberger  
BÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom 3. 2. 1969 bis 17. 2. 1969 wurde gem. § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) am 1. 2. 1969 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb. Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a/Neckar, den 2. JUNI 1969

gez. i. V. Ohrnberger  
BÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1 Planexemplares an das Reg. Präsidium  
am 19