

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
 I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
 II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)  
 O3 Grundflächenzahl  
 O6 Geschossflächenzahl
- Bauweise**  
 o offene Bauweise  
 △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 ▲ nur Doppelhäuser zulässig
- Grenzen**  
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 — Baugrenze  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 x x x x x Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Dachform**  
 SD Satteldach  
 WD Walmdach  
 ↔ Firstrichtung - zwingend  
 ↔ Firstrichtung - wahlweise in der eingezeichneten Richtung möglich
- Verkehrsf lächen**  
 Gehweg  
 Fahrbahn  
 öffentliche Parkflächen  
 Visterbruch mit Höhenangabe  
 Anfang bzw. Ende der Visterausrundung  
 Gefällrichtung mit % und Längenangabe
- Versorgungsflächen**  
 Umformstation
- Grünflächen**  
 Parkanlage  
 Verkehrsgrünfläche (i.S.v. §127 (2) 3 BBauG)  
 Spielplatz
- Sonstige Festsetzungen**  
 Ga Garagen  
 Garagenzufahrt  
 Lr Mitlettungsrecht belastete Flächen  
 Sichtflächen  
 Pflanzgebot  
 Pflg Aufschüttungsflächen  
 H. 150 m Höchste Höhe über Gelände
- |                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Baugebiet                        | Zahl der Vollgeschosse |
| GRZ                              | GFZ                    |
| Bauweise                         | Dachform               |
| Dachneigung                      |                        |
| Füllschema der Nutzungsschablone |                        |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1BBauG (§§ 1-15 BauNVO) (§ 4 BauNVO)  
WA = Allgemeines Wohngebiet
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1BBauG) (§§ 16-21 BauNVO)  
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.
- 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2BBauG) (§ 22 BauNVO) (§22 Abs. 1 BauNVO) (§ 22 Abs.2 BauNVO)  
o = offene Bauweise  
= nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig  
= nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- 1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2BBauG)  
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen
- 1.1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4BBauG)  
Garagen sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen (Ga) und auf den überbaubaren Grundstücksflächen  
Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.  
Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.
- 1.1.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)
  1. Nebenanlagen sind zulässig
  2. Nebenanlagen als Gebäude (Nebengebäude) sind je Baugrundstück bis zu 20 cbm umbauten Raum zulässig.
  3. Nebenanlagen für Kleintierhaltung dürfen nur in zulässigen Gebäuden untergebracht werden.

2. Änderung  
Amt für Stadtplanung 11.11.1997



2.1.2 Pflanzgebot

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

Pflanzgebot für Sträucher und Gebüsch  
-entsprechend dem Einschrieb im  
Bebauungsplan.

Auf jeweils angefangene 150 qm nicht  
überbaubaren Grundstücksflächen der bebau-  
baren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen  
für Stellplätze ist mindestens ein Nutz-  
oder Laubbaum mit 10/12 cm Stammumfang zu  
pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende  
Bäume nicht erhalten werden können.

1.3 Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr.24  
BBauG)

Lärmschutzwall: Zur Abschirmung des  
Lärmes durch den Kinderspielplatz  
wird die Anlage eines bepflanzten Erd-  
walles festgesetzt.  
Höhe und Lage siehe Einzeichnung im  
Bebauungsplan.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 111 LBO)

2.1 Dachgestaltung

(§ 111 Abs.1 Nr.1

2.1.1 Dachform und Dachneigung für Wohn-  
gebäude entsprechend dem Planein-  
schrieb. Die vorgeschriebene Dach-  
neigung gilt auch für die Walmflächen.

LBO)

2.1.2 Auf Flächen, bei denen durch Planein-  
schrieb keine Dachform festgesetzt wurde,  
sind insbesondere Satteldächer, Walm-  
dächer, einhüftige Dächer und Dächer mit  
versetzter Dachfläche zulässig. Pultdächer  
und Flachdächer sind unzulässig.

2.1.3 Von der festgesetzten Dachneigung kann unter  
Einhaltung einer max. Gebäudehöhe bis zum  
First, gemessen von der vom Baurechtsamt  
festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe  
abgewichen werden.

- a) bei einhüftigen Dächern und Dächern mit  
versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m,
- b) bei zwingend ausgewiesenen Walmdachge-  
bäuden bis max. 6,20 m

2.1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Mate-  
rial zu verwenden.

2.1.5 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung  
von 28° zulässig.

Bei zwingend vorgeschriebenen Walmdachgebäu-  
den sind Dachaufbauten an der zum Nachbar-  
gebäude hin gelegenen Seite unzulässig.

Die Höhe der Dachaufbauten darf, gemessen von der Dachfläche  
des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, 1,50m nicht überschreiten.

Die Länge der Oberkante der Dachaufbauten  
wird festgesetzt bei:

- a) Walmdächer auf max. 33 % der Länge an der  
jeweiligen Gebäudeseite gemessen an der  
Traufe
- b) Satteldächer max. 50 % der Länge der je-  
weiligen Gebäudeseite gemessen an der  
Traufe. Der Seitenabstand vom Giebel  
muß mindestens 1,50 m betragen.

- 2.1.6 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.  
Für Garagen (Ga) wie im Bebauungsplan ausgewiesen, sind keine Pultdächer zulässig.  
Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2.2 Gebäudehöhen

(§ 111 Abs.1 Nr.8  
LBO)

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:

- a) bei  $Z = I$  auf 3,50 m  
b) bei  $Z = II$  auf 5,75 m

gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.  
Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingt größere Gebäudehöhen zulässig.

2.3 Einfriedigungen

(§ 111 Abs.1 Nr.6LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,70 m über der Fahrbahn sein, wobei die Fußmauer eine Höhe von 0,40 m über der Fahrbahn nicht überschreiten darf.

Entlang den Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedigung max. 1,20 m und bei lebender Einfriedigung max. 1,50 m Höhe zulässig.

2.4 Verkabelung

(§ 111 Abs.1 Nr.4  
LBO)

Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.5 Antennen

(§ 111 Abs.1 Nr.3  
LBO)

Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.

3. Einschränkungen

- 3.1 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

3.1.1 Sichtflächen

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

- 3.2 Ir- Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

4. Hinweise

4.1 Geländeschnitte

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

4.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

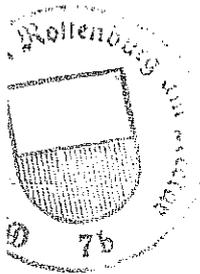
4.3 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind weich abzuschrägen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

4.4 Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt -Außenstelle Tübingen- umgehend zu benachrichtigen.

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)



## 2. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)  
am 07.03.1995

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
am \_\_\_\_\_

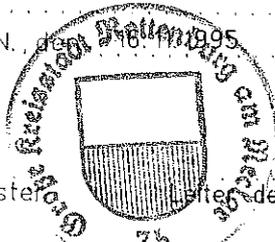
3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB  
am 07.03.1995

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
in der Fassung vom 21.11.1994 von 17.05.1995 bis 16.06.1995  
in der Fassung vom \_\_\_\_\_ von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB  
am 10.10.1995

Rottenburg a. N., den 18.11.1995

  
Oberbürgermeister



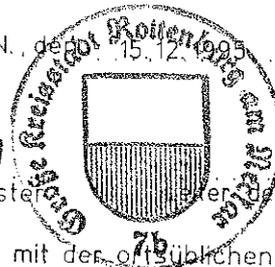
  
Stellvertreter des Amtes für Stadtplanung

6. Anzeigeverfahren gem. § 41 BauGB  
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen  
vom 13.12.1995, Nr. 22-32/2511,2-1-1066/95

7. Ausfertigung

Rottenburg a. N., den 15.12.1995

  
Oberbürgermeister

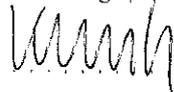


  
Stellvertreter des Amtes für Stadtplanung

8. Inkrafttreten mit der üblichen Bekanntmachung  
gem. § 12 BauGB  
am 20.12.1995

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-  
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 20.12.1995



# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am  
19.01. 1982

gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG)  
in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257,  
3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar beschlossen und am  
02.02. 1982

öffentlich bekannt gemacht.

## 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG  
erfolgte

vom 21. 12. 81 — 7.01. 82.

## 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am  
19.01. 82

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-  
liche Auslegung beschlossen.

## 4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung  
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom  
15.02. — 15.03. 1982

bis

einschließlich öffentlich ausgelegen.

## 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG  
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar am

30.03. 1982

als Satzung beschlossen.

## 6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG  
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen  
vom

13.7.82

Nr. 13-42/412.1-1054/82

genehmigt.

## 7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde  
gemäß § 12 BBauG am

21.7. 82

ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-  
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-  
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 19. 1982

OBERBÜRGERMEISTER



LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

II

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

0,3

Grundflächenzahl

0,6

Geschoßflächenzahl

## Bauweise

○

offene Bauweise

△  
ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△  
D

nur Doppelhäuser zulässig

## Grenzen

▬▬▬▬

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans

▬▬▬▬▬▬

Baugrenze

●●●●●●

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

××××××

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

## Dachform

SD

Satteldach

WD

Walmdach

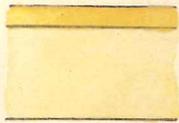
←→

Firstrichtung – zwingend

←→  
↑

Firstrichtung – wahlweise in der  
eingezeichneten Richtung möglich

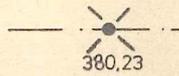
# Verkehrsflächen



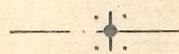
Gehweg  
Fahrbahn



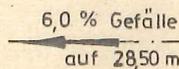
öffentliche Parkflächen



Visierbruch mit Höhenangabe



Anfang bzw. Ende der Visierausrundung



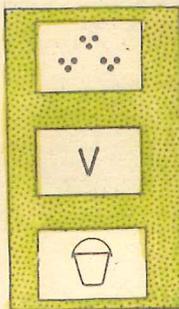
Gefällrichtung mit % und Längenangabe

# Versorgungsflächen



Umformerstation

# Grünflächen



Parkanlage

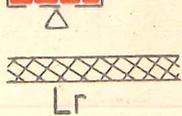
Verkehrsgrünfläche  
(i.s.v. §127 (2) 3 BBauG)

Spielplatz

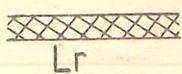
# Sonstige Festsetzungen



Garagen



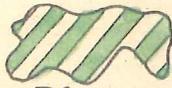
Garagenzufahrt



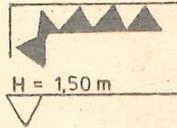
Mitleitungsrecht belastete Flächen



Sichtflächen



Pfg



H = 1,50 m

Pflanzgebot

Aufschüttungsflächen

Höchste Höhe über Gelände

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone