



BEBAUUNGSPLAN "WEINGÄRTLE NORD"

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
MD	DORFGEBIET § 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
TH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFGHÖHE MAX. 3,50 m § 9 (1) Nr. 1 BauGB
FH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE MAX. 8,50 m §§ 16, 18 BauNVO
2 WE	MAX. 2 WOHNHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

BAUWEISE

0	OFFENE BAUWEISE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
ED	NUR DOPPEL- UND EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
SD	SATTELDACH
DN	DACHNEIGUNG
↔	HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

—	BAULINIE
—	BAUGRENZE
· · · · ·	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
*****	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
□	ABGRENZUNG DER DORFBILDSATZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

—	GEHWEG
—	FAHRBAHN
—	VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
—	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
—	FELDWEG

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN

V	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN
—	PRIVATE GRÜNFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG OBSTBAUMWIESE
—	FLÄCHENPFLANZGEBOT, HECKEN UND STRÄUCHER
●	ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
●	EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE U. SICHTFELD
LR	LEITUNGSRECHT
GA	GARAGEN
▲ ▲	OD - GRENZE

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500

WA TH max. 3,50 m
0,3 FH max. 8,50 m
SD DN 35°-45°
2 WE

WA TH max. 3,50 m
0,3 FH max. 8,50 m
SD DN 35°-45°
2 WE

WA TH max. 6,0 m
0,3 FH max. 12,0 m
SD DN 45°-48°
3 WE

WA TH max. 3,50 m
0,3 FH max. 8,50 m
SD DN 35°-45°
2 WE

WA TH max. 6,0 m
0,3 FH max. 12,0 m
SD DN 35°-45°
3 WE

Bebauungsplan "Weingärtle"
rechtsverbindlich 5.4.1977

AMT FÜR STADTPLANUNG
ROTTENBURG A. N. DEN 17.07.1995

i.v. d. d. d.

ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "WEINGÄRTLE NORD"

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 15.11.1994 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 19.10.1994

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 15.11.1994 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 15.11.1994 von 09.12.1994 bis 09.01.1995 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a.N., den 10.01.1995

i.V. Pulon

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 25.07.1995 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.07.1995 sowie die Begründung in der Fassung vom 14.10.1994 / 10.07.1995 / 25.07.1995

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg a.N., den 10.07.1995

L. Hoff
Oberbürgermeister



i.V. Pulon

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 05.09.1995 Nr. 22-32/25112-1-1044/95 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den 05.09.1995

L. Hoff
Oberbürgermeister



INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 11.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 11.09.1995

[Signature]

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1-25 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionserleichterungsgesetzes und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGB I S. 466 ff).

Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.83 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.85 (GBl. S. 51).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Ausgenommen hiervon ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
§§ 1-21 a BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

Aufgrund von § 9 (1) Ziff. 6 BauGB wird festgesetzt, daß in Teilbereichen pro Gebäude max. 2 bzw. 3 Wohnungen zulässig sind, siehe Planeintrag:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
§ 1 (5,6) BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt - siehe Planeintrag.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch max. First- und Traufhöhen, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

In Anwendung von § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern bei Wegen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine) verwendet werden oder Garagen mit Dachbegrünung ausgebildet werden.

2. Bauweise

§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

Für den gesamten Planbereich wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Die Stellung der Hauptbaukörper ist im Plan durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung ausgewiesen.

5. Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

§ 9 (1) Ziff. 20 BauNVO

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesene Sichtfläche ist von jeglicher baulichen oder sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit mehr als 0,70 Meter Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten (siehe Planeintrag)

Auf den als nichtüberbaubare Flächen entlang der K 6943 (Coburger Straße) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO - soweit sie Gebäude sind - unzulässig.

7. Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

7.2 Feldwege

Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 (2) Ziff. 4 StrG festgesetzt.

8. Grünfläche

§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch und als Obstbaumwiese zu nutzen.

In der Grünfläche - Obstbaum - sind heimische Obstbäume mit Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten.

9. Pflanzgebot/Pflanzerhaltung

§ 9 (1) 25 BauGB

Die im Plangebiet festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume) auszuführen. Mit Pflanzerhaltungsgebot ausgewiesene vorhandene Bäume sind zu pflegen und bei Baumaßnahmen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus techn. Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückerzufahrten erforderlich ist.

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen.

Je angefangene 30 qm zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 (1) 21 BauGB

Die eingetragene Fläche für Leitungsrecht dienen zur Ver- und Entsorgung der entsprechenden Flurstücke.

11. Flächen für Aufschüttungen und Ausgrabungen

§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen ggfls. Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von max. 2 Meter von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Sie sind vom jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit 0,3 Meter Breite und 0,6 Meter Tiefe zulässig. Der Hinterbeton ist von dem jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBo

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform / Dachneigung

Die zulässige Dachform und Dachneigung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

Garagen sind mit Satteldach mit einer Neigung von mind. 18 Grad auszuführen.

1.2 Dachdeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Ziegel bzw. gleichfarbige Dachsteine und Dachbegrünung zulässig.

2. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff und Metallverkleidungen (ausgenommen Glas), sowie nicht abgetönte Fassadenfarben sind unzulässig.

3. Stellplatzflächen, Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wassergebundenen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster o. ä.) auszubilden.

4. Antennen

Pro Wohnhaus ist nur eine Antenne zulässig.

Parabolantennen sind farblich in die Dachfläche oder Fassade zu integrieren, wobei die Aufstellung in der Dachfläche die Firsthöhe nicht überragen darf.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Traufe zulässig.

III. Hinweise

1. Wiedereinbau von Unter- und Oberboden

Anfallender Erdaushub ist, soweit möglich, vor Ort wieder einzubauen.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist mit dem Bauverwaltungsamt -Sachgebiet Baurecht- gem. § 11 Abs. 2 Landesbauordnung abzustimmen.

3. Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

4. Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen unter einer Lockergesteinsauflage unbekannter Mächtigkeit die Gesteine des Lettenkeupers an. Sollten sich im Zuge der Bauarbeiten geotechnische Fragen ergeben (z.B. Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung der Lettenkeupergesteine) ist ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

5. Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
MD	DORFGEBIET § 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	
TH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE MAX. 3,50 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
FH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE MAX. 8,50 m	§§ 16, 18 BauNVO
2 WE	MAX. 2 WOHN EINHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB.	

BAUWEISE

0	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR DOPPEL- UND EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
SD	SATTELDACH
DN	DACHNEIGUNG
	HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

	BAULINIE
	BAUGRENZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG DER DORFBILDSATZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

	GEHWEG FAHRBAHN
	VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN



FELDWEG

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE , ZWECKBESTIMMUNG OBSTBAUMWIESE



FLÄCHENPFLANZGEBOT , HECKEN UND STRÄUCHER



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME



EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE U.SICHTFELD



LEITUNGSRECHT



GARAGEN



OD - GRENZE