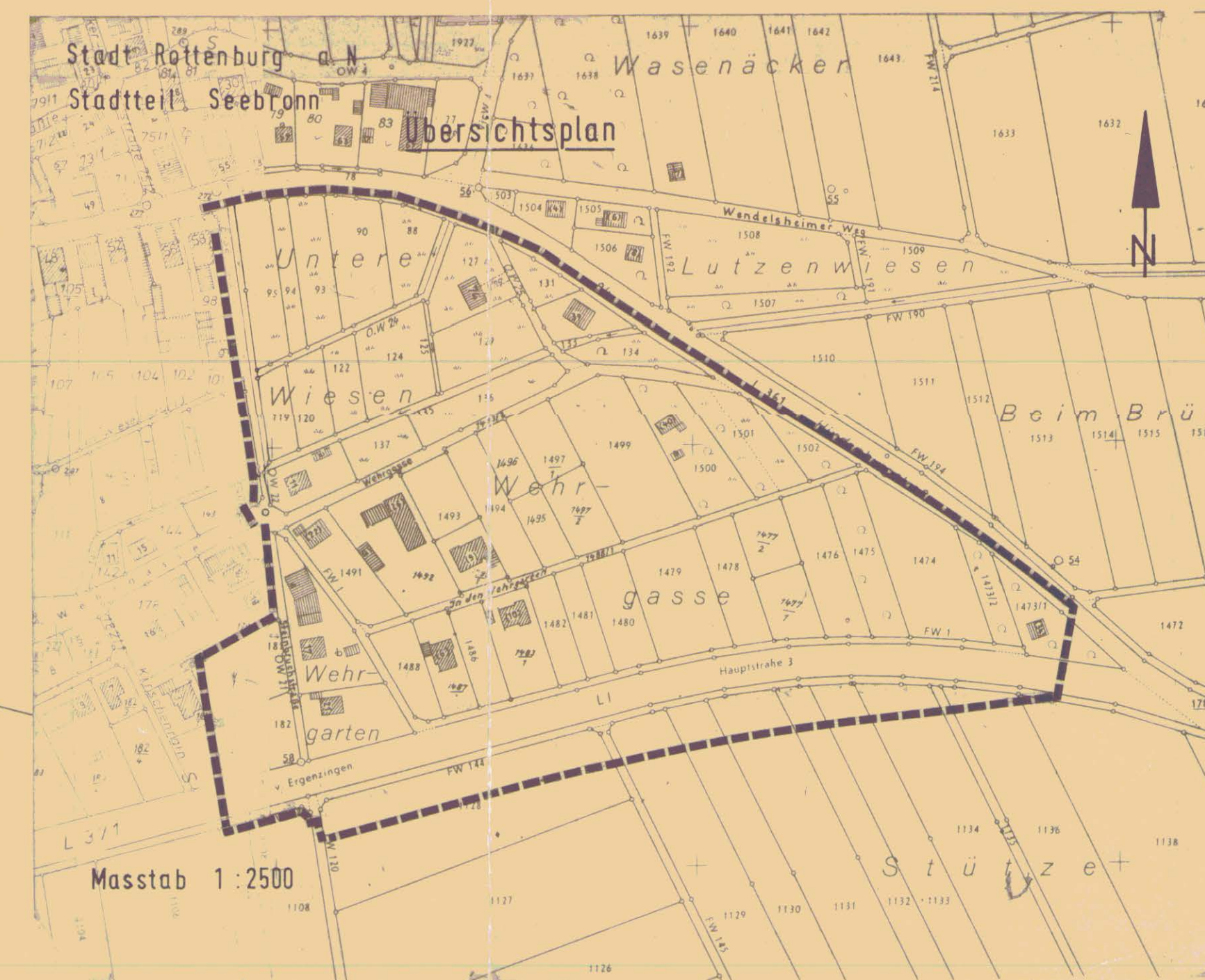


BEBAUUNGSPLAN „WEHRGASSE“

M. 1 : 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

WA III-II-ID
03 07
o 40°-48°



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

I	Zahl der Vollgeschosse
II-I-ID	2 Vollgeschosse und ein als Vollgeschosß anrechenbares Dachgeschosß
03	Grundflächenzahl (GRZ)
07	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

o	offene Bauweise
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED	offene Bauweise, nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
→	Hauptfirstrichtung
↔	Alternative Hauptfirstrichtung

Grenzen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
---	Baugrenze
.....	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
xxxxxxx	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Verkehrsflächen

---	Gehweg
---	Fahrbahn
---	Schrammbord
---	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche
---	Zufahrtsverbot

Grünflächen

---	Kinderspielfeld
V	Verkehrsgrünflächen
o	Pflanzgebot
o	Pflanzgebot für Bäume

Versorgungsflächen

---	Trastation
-----	------------

Sonstige Festsetzungen

LR	Leitungsrecht
---	Böschung
---	Stützmauer
---	von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche (Anbauverbotsstreifen)
---	Sichtflächen
Ga	Garagenflächen

Baugrenze	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

Fullschema der Nutzungsschablone

1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
1. Änderungsbeschluss gem. § 2(4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (Fassung 1.5.2253) am 25.08.1987
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 25.08.1987
3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.12.1987

ROTTENBURG 25.08.1987
Oberbürgermeister
Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Bauabstandsverordnung vom 15.09.1977 (BauA 1.5.1763)

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BBauG
BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Plan zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise



= offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig



= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfistrichtung zwingend einzuhalten. Bei alternativer Hauptfistrichtung entweder  oder 



Untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Garagen innerhalb der ausgewiesenen Garagenflächen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Oberdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der besonders ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

4.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

4.2 Anbauverbotsstreifen

Entlang der L 361 besteht außerhalb des Ortes ein 20 m und innerhalb ein 15 m breiter Anbauverbotsstreifen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

5. Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

5.1 Flächenpflanzgebot

Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und zu unterhalten.

5.2 Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen

Entlang der Hindenburgstraße (L 361) sind Bergahornbäume nach dem im Plan dargestellten Schema zu pflanzen (Mindestabstand vom Fahrbahnrand: 4,50 m).

6. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b. Entsprechende Verbote und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan in:

1. Verkehrsflächen nach dem Separationsprinzip
 - Fahrbahnen
 - Geh- und Fußwege
 - Parkstreifen
2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind verkehrsberuhigte Bereiche nach § 42 (4a) StVO, wobei die für das Zeichen 325/326 der StVO besonderen Bestimmungen zu beachten sind.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 111 LBO Bad.-Württ.

1. Dachgestaltung

§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Sofern im Bebauungsplan keine Dachneigung festgesetzt ist, muß die Dachneigung mindestens 35° betragen.

Es sind nur Sattel-, Walm-, einhöftige Satteldächer und Dächer mit versetzter geneigter Dachfläche zulässig. Pult- und Flachdächer sind unzulässig.

Als Dachdeckung sind rot-braune Ziegel- oder Dachsteine und Glas zulässig.

Garagen sind von oben stehenden Festsetzungen ausgeschlossen.

Dacheinschnitte nicht zulässig

Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 1/6 der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen, Abstand zum Ortgang min. 1,50 m, max. Höhe der Dachaufbauten 1,50 m.

2. Fassadengestaltung

§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Oberfläche der Außenwände in Putz oder Holz.

Putzanstriche in aufeinander abgestimmten gedeckten Farbtönen.

3. Gebäudehöhen

§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt bei

II = I + I D	3,50 m	I =	3,50 m
II	6,50 m		
III = II + I D	6,50 m		

gemessen von der von der Baurechtsbehörde festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwerk

Bei Gebäuderücksprüngen sind entsprechend höhere Gebäudehöhen zulässig.

III. HINWEISE

1. Geländeschnitte

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

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3. Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

4. Bodendenkmalpflege

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

5. Lärmschutzmaßnahmen

Für Gebäude entlang der L 371 sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763)
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert am 03.12.1976 und am 06.07.1979.
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBI. S. 322) zuletzt geändert am 12.02.1980.

Bebauungsplan „WEHRGASSE“

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
11.03.1980 und 7.10.1980
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
22./23.10.1980
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
08.11.1983 - 19.11.1983

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
05.07.1983
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
15.08.1983
bis 14.09.1983

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
08.11.1983
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
14.05.1984
Nr.13-42/412,1-1022/84
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
12.06.1984
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, 1983

.....
OBERBÜRGERMEISTER



.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

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

am 25.08.1987

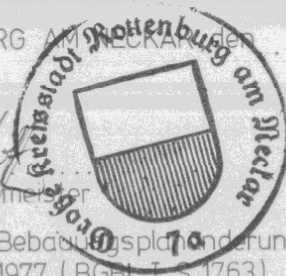
2. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

am 25.08.1987

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am 01.12.1987

ROTTENBURG AM NECKAR



25.08.1987

Oberbürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)