KREIS : TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG A.N.
ORTSTEIL : WENDELSHEIM
3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN SEIDLER

M 1:500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257. 3617)
am 10. 05. 1983
2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG
am —
3. Auslegungsbeschluß gem. § 2a (6) BBauG
am 10. 05. 1983
4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG
vom 08. 06. 1983
bis 07. 07. 1983
5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG
am 11. 10. 1983
6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen
am 24. 05. 1984 Nr. 13-42/412.1-1021/84
7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG
am 12. 06. 1984

ROTTENBURG AM NECKAR, den 11. 10. 1983

Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)

Bebauungsplanentwurf
ASK Esslingen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Seidler" in Wendelsheim

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG § 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BBauG)

2.1 Entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone für die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und 22 BauNVO)

3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

4.1 Die Firstrichtung wird zwingend entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

5.1 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze mit Schutzdächern und Garagen nur auf den dafür eingetragenen Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

7.1 Als Verkehrsflächen werden, wie im Plan dargestellt, Straßen, Gehwege und Wohnwege festgesetzt. Entsprechend RAST-E wird der befahrbare Wohnweg ohne Gehweg festgesetzt.

8. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

8.1 Versorgungsflächen werden wie im Plan festgesetzt.

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

9.1 Entsprechend Planeintrag werden öffentliche Grünflächen und ein Spielplatz festgesetzt.

10. Immissions-und Lärmschutzwall (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

10.1 Entsprechend Planeintrag wird ein Immissions-und Lärmschutzwall mit einer durchgehenden Höhe von 3 m, jeweils bezogen auf das Straßenniveau der örtlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

11. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

11.1 Auf den im Plan eingetragenen Flächen und Orten sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und laufend zu unterhalten.

12. Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

12.1 Die als Sichtfelder eingetragenen Flächen sind von jeglicher baulichen und sichtbehindernden Nutzung, die 0,70 m überschreitet, freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO für Baden-Württ.)

1. Dachgestaltung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern sind bei Wohngebäuden alle Dachformen zulässig.

1.2 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze sind die Dachform, Dachdeckung und Garagenhöhe aufeinander abzustimmen.

2. Gebäudehöhen (§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

2.1 Bezogen auf die vom Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe wird die Gebäudehöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem Außenmauerwerk auf max. 3,5m und die maximale Firsthöhe auf 7,5m sowie eine minimale Firsthöhe auf 5,5m festgesetzt.

2.2 Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

3. Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO)

3.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur durch Holzzäune und Anpflanzung von Sträuchern, Büschen und Hecken erfolgen.

3.2 Einfriedigungen zwischen den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes gegenüber dem Flurstück 2507 müssen mindestens 0,50 m nach Süden hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sie dürfen keine größere Höhe als 1,50m aufweisen.

4. Niederspannungsleitung (§ 111 (1) 4 LBO)

4.1 Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Antennen (§ 111 (1) 3 LBO)

5.1 Je Wohngebäude wird nur eine Außenantenne als zulässig festgesetzt.

III. Hinweise

1. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte des Baugrundstücks beizufügen.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3. Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Die Geländegestaltung benachbarter Grundstücke ist aufeinander abzustimmen.

4. Bodendenkmalpflege

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

5. Baugrund

Der Untergrund besteht aus Gipskeuper, der ausgelaugt ist und möglicherweise Dolinen enthält.

6. Ortsrandbegrünung

Die Ortsrandbegrünung hat im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten zu erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
06.11.79
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
16.04.80
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am
23.04.80

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
16.12.80
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
12.01.- 11.02.81
bis
einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am
24.03.81
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom
16.11.1981
Nr. 13-42/412.1—1127/81
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am
22.3.1982
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

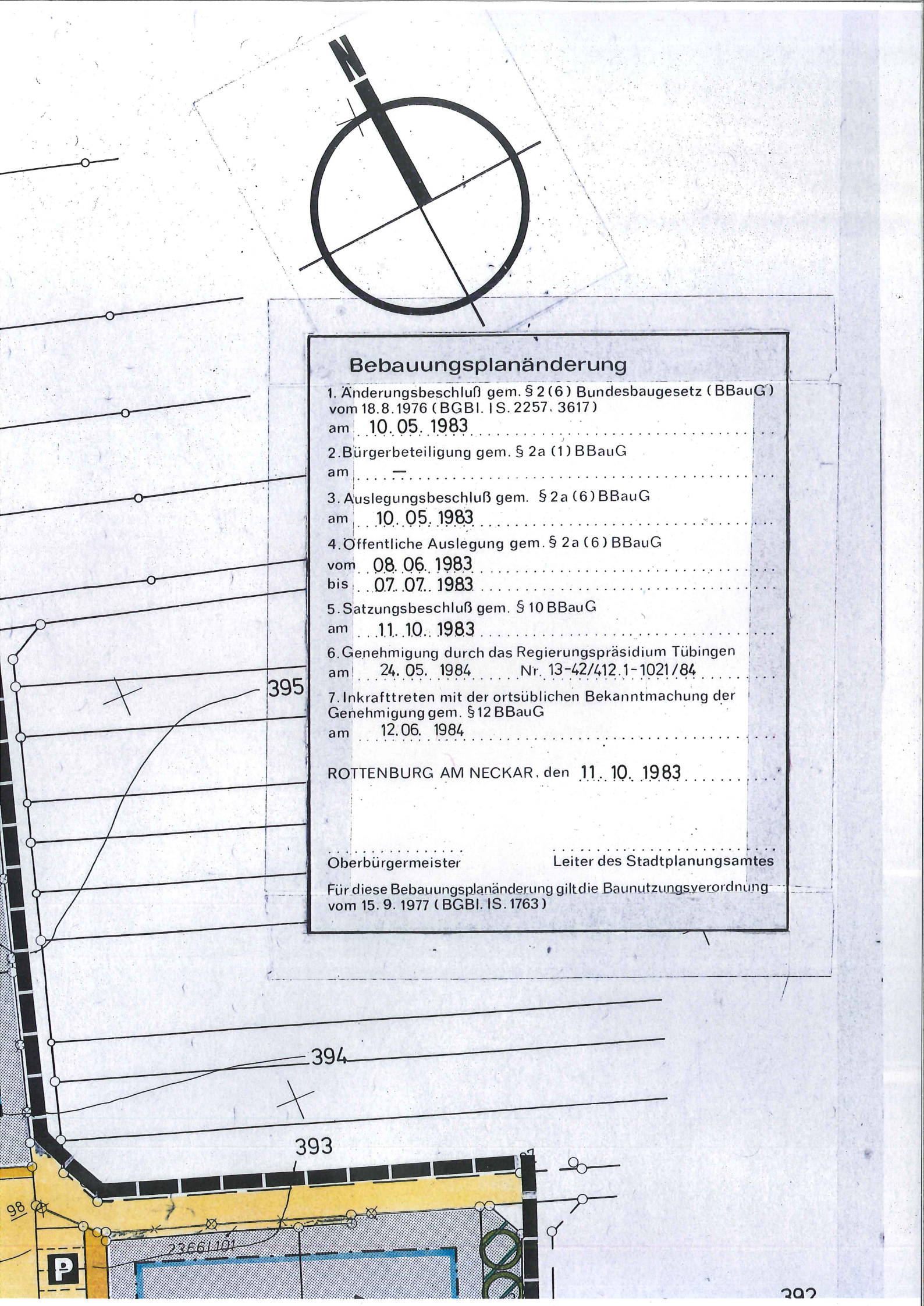
ROTTENBURG AM NECKAR, den 24.8.1981

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

gez. Löffler
OBERBÜRGERMEISTER

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

gez. Keppel
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES



Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617)
am 10.05.1983

2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG
am –

3. Auslegungsbeschluß gem. § 2a (6) BBauG
am 10.05.1983

4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG
vom 08.06.1983
bis 07.07.1983

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG
am 11.10.1983

6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen
am 24.05.1984 Nr. 13-42/412.1-1021/84

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG
am 12.06.1984

ROTTENBURG AM NECKAR, den 11.10.1983

Oberbürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

ZEICHENERKLÄRUNG

Flurstücksgrenze

3703 Flurstücksnummer

380 Höhenlinie mit Höhenangabe

32 Bestehende Wohngebäude

WA Allgemeines Wohngebiet

UG Untergeschoß

I Zahl der Vollgeschosse

0.4 Grundflächenzahl

0.5 Geschoßflächenzahl

o Offene Bauweise

Baugrenze

Firstrichtung

Gehweg)
Fahrbahn) Straßenbegrenzungslinien
Schrammbord)

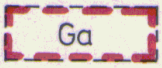
Wohnweg

P Öffentliche Parkflächen

Versorgungsfläche
Umformerstation

Grünfläche

Spielplatz



Garagenfläche



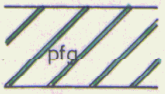
Sichtfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen



Lärmschutzwall + Höhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

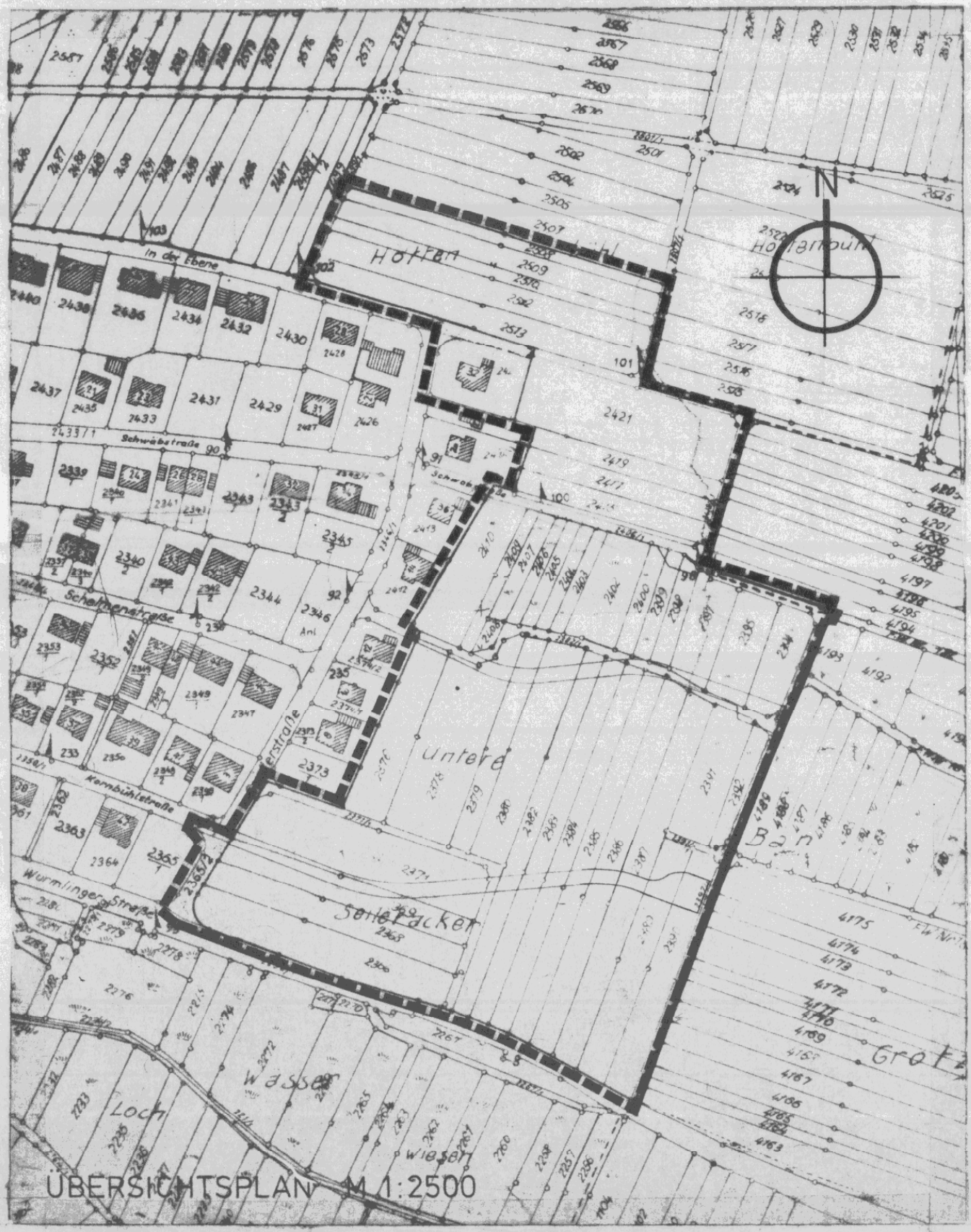
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
——	Bauweise

Für diesen Bebaungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. Sept. 1977 BGBl. I. S.1763

Als Zusatzpläne gelten die Straßenausbaupläne

Anlage 1	Lageplan M 1:500	
Anlage 2.1	Längenschnitt Str. 11	M 1 : 500/50
Anlage 2.2	Längenschnitt Str. 12 + 19	M 1 : 500/50
Anlage 2.3	Längenschnitt Str. 13	M 1 : 500/50
Anlage 2.4	Längenschnitt Str. 14 + 15	M 1 : 500/50
Anlage 2.5	Längenschnitt Str. 16 + 17	M 1 : 500/50
Anlage 2.6	Längenschnitt Str. 18	M 1 500/50
Anlage 2.7	Längenschnitt Str. 20	M 1 500/50
Anlage 2.8	Längenschnitt Str. 21+22+23	M 1 : 500/50
Anlage 2.9	Längenschnitt Str. 23	M 1 : 500/50
Anlage 3	Regelquerschnitt	M 1 : 25
Anlage 4	Charakt. Querschnitte	
	Blatt 33 - Str. 18	M 1 : 100
	Blatt 39 - Str. 20	M 1 : 100

des Städt. Tiefbauamtes Rottenburg a.N. v. 23.02.81


N
In der Ebene
Schwäbstraße
Schelmenstraße
Kornbühlstraße
Wurmlinger Straße
Hofbirnbaum
Untere
Seelacker
Bann
Loch
Wasser
Wiesen
Grot
ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500