

ROTTENBURG AM NECKAR WURMLINGEN BEBAUUNGSPLAN "BRUNNRING"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am. . . 04.07.89. beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Dieser Beschluß wurde am...22.07.89.... ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am. 16.03.1988

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat gemäß 3 Abs. 2 BauGB am. .04.07.89. den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom. .03, 07.1989 von . . .01, 08, 1989 . . . bis . . .01.09, 1989. in der Fassung vom . 15, 11, 1989 von . . . 14, 02, 1990 . . . bis . . . 13, 03, 1990 . . . öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a. N., den. 14.03.1990

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am. ...03.04.1990. . . als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom. . . 04.04, 1990 . . . sowie die Begründung in der Fassung vom . 03, 04,1990 . . .

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den .23.04

Oberbürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 22 05 1990 Nr. 22 - 33/2511 2 - 1/1029/90 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 25,05,1990

Oberbürgenmeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am. 26.05.1990.... ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 25.06,1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Hiervon ausgenommen ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12, 1986 (BGBI. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12, 1986 (BGBI. I S. 2265).

1.0 Art der baulichen Nutzung

(zweite Auslegung betrifft nur Teilanderungen, nicht den gesemter WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (5) BauNVO).

Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6. BauGB)

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO): Nicht zulässig sind Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.0 Man der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO 9111 20.4.94

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschonflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3.0 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

offene Bauweise



= offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig



= oftene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BayNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirste sind bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung

entweder •

und / oder



Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind ausnahmsweise bis zu 8° zulässia.

6.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die entsprechend festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Fußgänger- und Spielbereich und sollen entsprechend gestaltet und ausgestaltet werden.

7.0 Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche wird entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan als Kinderspielplatz bzw. zur Gestaltung eines Bachlaufes mit begleitendem Fußweg festgesetzt.

8.0 Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen gemäß § 2 Abs. 2 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.0 Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Flächen sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zu nutzen. Auf ihnen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Geschirrhütten bis 15 m³ Rauminhalt. Auf der als Obstbaumwiese festgesetzten Fläche sind auch Gewächshäuser z**ulässig, sofern die** zu erhältenden Bäume und die Nutzung als Obstbaumwiese nicht beeinträchtigt werden.

9.1 Einzelpflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern. Bestehende Bäume innerhalb des Baugebiets sind soweit es die Bebauung ermöglicht, zu erhalten.

10.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Die zwischen Baugrenze und der L 371 liegenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen.

11.0 Böschungen / Stützmauern

§ 9 Abs. 1. Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß 9 (1) 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Ausgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Stützmauern sind zu begrünen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) von Baden – Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 11. 1983 (GBI. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01. 04. 1985 (GBI. S. 51)

1.0 Dachgestaltung

- Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst. Dachaufbauten,
 Zwerchhäuser u. a. sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig.
- Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen sind mit geneigten Dächern zu versehen.
- Die Dachneigung muß zwischen 42° und 52° betragen. Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen können eine andere Dachneigung aufweisen; die Dachneigung muß jedoch mindestens 15° betragen.
 Werden die genannten Nebenanlagen freistehend errichtet, sind quergeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig.
 Begrünte Dächer sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25° betragen.
- Zur Dacheindeckung sind rottonige Ziegel oder Dachsteine sowie Glas zulässig;
 grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.
- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Der First der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überragen.
 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Der Dachüberstand muß von der Traufe bis zur Außenwand mind. 0,20 m und max. 0,60 m betragen.
 Der Dachüberstand am Ortgang darf max. 0,40 m betragen.
 Bei Gebäuderücksprüngen bis max. 30 % der Fassadenlänge können Ausnahmen zugelassen werden.

2.0 Gebäudehöhen

Es werden folgende Mindest- und Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
	max. 3,5 m	max, 9,5 m
	max. 5,5 m	max 10.5 m

Firsthöhe bezogen auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschonfunbodenhöhe (EFH).

Trauthöhe bezogen auf die EFH bis zur Traute (= untere waagrechte Begrenzung eines Daches), gemessen bis Oberkante Sparren.

Die max. Traufhöhen müssen auf mindestens 70 % der Gesamttrauflängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe ausgenommen.

3.0 Fassadengestaltung

§ 73 LBO

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

4.0 Türen und Tore

sollen in Holz ausgeführt werden. In ihnen sind Glasfenster zulässig.

5.0 Fenster müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein.

6.0 Unbebaute Flächen

Zur Befestigung von Einfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte Festbeläge, Natursteinplatten oder wassergebundene Beläge zu verwenden. Es sind nur quadratische oder rechteckige Pflastersteine zulässig. Von den unbebauten Grundstücksflächen ist mindestens 1/3 zu begrünen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist zwischen Baugrenze / Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Zulässig ist auch Spalierobst.

Je Wohneinheit ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzgebote sind anzurechnen.

III. HINWEISE

- Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit der Auffindung von Bodendenkmälern zu rechnen.
 Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSChG) aufmerksam zu machen.
- Erdgescho
 ßfu
 ßboden (EFH)
 Die EFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.
- Geländeschnitte / Pflanzplan
 Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte sowie ein Pflanzplan über das Baugrundstück beizufügen.
- Geländeverlauf Der Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden, insbesondere bergseitige Aufschüttungen sollen vermieden werden.

- Grünordnerische-Empfehlungen Maßnahmen, die die Anliegergrundstücke des Heiligsbrünnelegrabens betreffen, sind in Übereinstimmung mit dem Pflege- und Entwicklungskonzept das der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist, durchzuführen.
- 6. Baugrund und Gründwasseranalyse
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund des unterschiedlichen
 Schichtaufbaus und örtlich festgestellter ungünstiger Konsistenz der Böden
 Einzelgutachten zur Gründungsberatung einzuholen.
 Für den westlichen Randbereich und den südlichen Teil des Baugebietes ist
 nicht völlig auszuschließen, daß oberhalb der Lettenkeuperschichten lokal noch
 Relikte des Gipskeupers und damit möglicherweise noch in Auslaugung begriffener
 Gips vorhanden sind. In diesm Fall können spätere Geländesenkungen nicht
 ausgeschlossen werden.
 Das Grundwasser ist nach den Grenzwerten der DIN 4030 als stark angreifend
 einzustuten; bei ins Grundwasser einschneidenden Bauteilen sind entsprechende
 Maßnahmen zu ergreifen.

ZEICHENERKLARUNG ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MI

MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.6

GESCHOSSFLACHENZAHL

0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HOCHSTGRENZE

DN 42°-52° DACHNEIGUNG

MAX. 2WE WOHNEINHEITEN

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

BESCHRÄNKUNG DER WOHNEINHEITEN

BAUWEISE

OFFENE BAUWEISE



OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER/ NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN



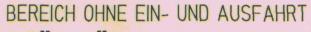
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



FUSS- UND RADWEG



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE









FLÄCHEN ZUM ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



ERHALTUNG VON BÄUMEN



ANPFLANZEN VON BÄUMEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG:

KINDERSPIELPLATZ

NEUGESTALTUNG BACHLAUF

VERKEHRSGRÜN

SONSTIGE PLANZEICHEN



FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND



UMSPANNSTATION



LÄRMSCHUTZANLAGE

SICHTFELD