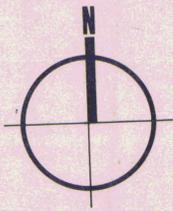
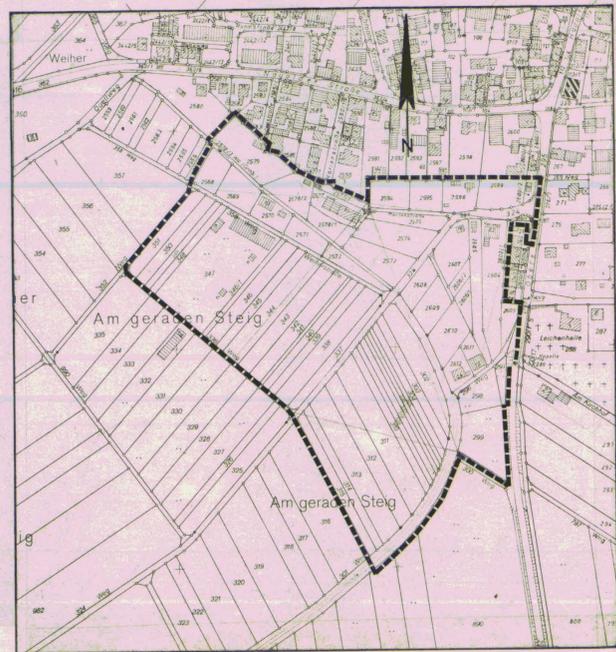


# BEBAUUNGSPLAN "AM GERADEN STEIG"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



<b>A</b>	M D II-III
	0.4 6.0m 12.0m

<b>B</b>	W A II
	0.3 4.0m 9.5m

2 WE  
Bauweise gemäß  
Planeinschrieb

<b>C</b>	W A II-III
	0.4 6.0m 12.0m

2 WE  
Bauweise gemäß  
Planeinschrieb

<b>D</b>	W A II-III
	0.3 6.0m 12.0m

Bauweise gemäß  
Planeinschrieb

# ROTTENBURG AM NECKAR HAILFINGEN

## BEBAUUNGSPLAN "AM GERADEN STEIG"

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 16.04.1991 . . . . . beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 18.04.1991 . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

#### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 29.06.1989 . . . . .

#### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.04.1991 . . . . . den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 28.02.1991, von 29.04.1991 . . . bis 28.05.1991 . . . . . in der Fassung vom . . . . . von . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt.

Rottenburg am Neckar, den 29.05.1991 . . . . . gez. Keppel

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 17.09.1991 . . . . . als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.08.1991 . . . . . sowie die Begründung in der Fassung vom 05.04.1991 / 17.09.1991

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 07.10.1991

gez. Löffler  
Oberbürgermeister

gez. Keppel  
Leiter des Stadtplanungsamtes

#### ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigenverfahren wurde mit Verfügung vom 13.2.1992 Nr. 22-33/2511.2-1-1092/91 abgeschlossen.

#### AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 18.02.1992 . . . . .

gez. Löffler  
Oberbürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 20.02.1992 . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N. den 21.02.1992 . . . . . gez. Kuntz

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)  
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1990 (BGBl. I S. 127)  
LBO von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983  
(GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51).

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1+6 BauGB

§§ 1 - 15 BauNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In den mit 2-WE gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.

Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 9 genannten Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

### 2.0 Mass der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 - 21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen, Firsthöhen und Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einscrieb im Bebauungsplan. Die als Anbauverbotsfläche festgesetzten Grundstücksflächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht anzurechnen.

### 3.0 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einscrieb im Bebauungsplan:

○

= offene Bauweise



= offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig



= offene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

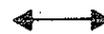
### 5.0 Stellung der baulichen Anlagen

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

Bei alternativer Hauptfirstrichtung



entweder



und / oder



Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis 8 Grad zulässig.

### 6.0 Flächen für Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

## 7.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### 7.1 Sichtfelder

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.

### 7.2 Anbauverbotsfläche

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (K 6920) ist eine Anbauverbotsfläche von 15,00 m Tiefe festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können zugelassen werden, ausgenommen Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

### 8.0 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
§ 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrG

### 8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

### 8.2 Zu- und Ausfahrten

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der K 6920 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig. Im Bereich der öffentlichen Parkflächen und der als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen ist für jedes dahinterliegende Grundstück eine notwendige Zufahrt zulässig.

### 9.0 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

### 10.0 Ausgleichsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Ausgleichsfläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Sie dient der naturnahen Umgestaltung des Weihergrabens und seiner Randbereiche als innerörtliche Grünzone. Dazu wird ein Wasserrechtsverfahren nach § 31 WHG durchgeführt.

### 11.0 Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan wird zur Führung des Abwasserkanals ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg festgesetzt.

### 12.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pro Wohngebäude ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäumen) auszuführen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächenpflanzungen sind auf die gesamte Länge mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäumen) und Sträuchern naturgemäß auszuführen. Je 30 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

### 13.0 Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers

§ 9 Abs. Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt. Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub sowie der Vermeidung extremer Dammlagen der Strassenkörper. Böschungen und Stützmauern sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

### 14.0 Höhenlage der Gebäude

§ 9 Abs. 2 BauGB

Maßgebend für die Höhenlage der Gebäude ist die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen eine Höhe von maximal 0,70 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

## III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Gebäudehöhe

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Z = II	4,00 m	9,50 m
Z = III	5,00 m	12,0 m

Die Firsthöhe ist auf die Erdgeschosfußbodenhöhe EFH bezogen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen. Die Traufhöhen müssen auf mindestens 70 % der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtraufhöhe ausgenommen.

### 2.0 GEBÄUDEPROPORTIONEN

Die Gebäudelänge (Traufseite) muß größer oder mindestens gleich groß sein wie die Gebäudebreite (Giebelseite).

Bei Doppelhäusern darf die Breite der einzelnen Doppelhaushälfte 13,0 m nicht überschreiten.

### 3.0 Dachgestaltung

#### 3.1 Dachform

- Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Pultdächer sind zulässig, sofern sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden. Werden die Dächer begrünt, sind auch versetzt geneigte Dachflächen zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

#### 3.2 Dachneigung

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit 42° - 52° Dachneigung auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25 Grad betragen.
- Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß mindestens 15° betragen.

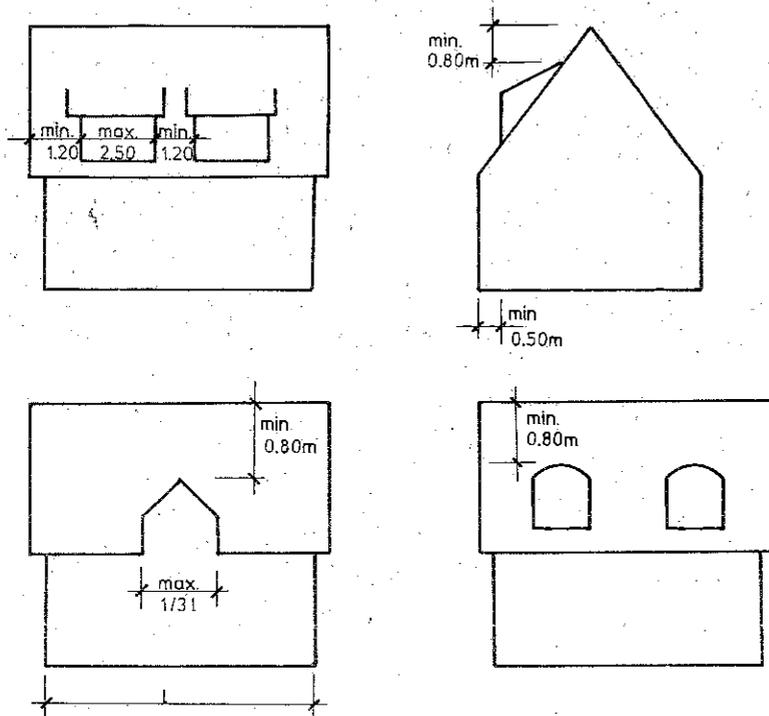
### 3.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Materialien zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

### 3.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte der Dachseite nicht überschreitet.  
Zulässig sind:
  - giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
  - Zwerchgiebel
  - Schleppegauben
- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1.20m einzuhalten.
- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindestens 0.80m unter dem Hauptfirst liegen.
- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0.50m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade Dachgaube.
- Einzelgauben dürfen maximal 2.50m breit sein. Zwerchgiebel dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### Systemskizze



### 3.5 Dachüberstand

An den Traufseiten der Gebäude muß der Dachüberstand gemessen von der Außenwand bis zur Traufe zwischen 0.20m und 0.60m betragen. Der Dachüberstand muß auf mindestens 70 % der Gebäudelänge eingehalten werden. Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 0.40m betragen.

### 4.0 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Glas ausgenommen, Kunststoff und Metallverkleidungen, sind unzulässig.

## 5.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.

Es sind nur quadratische und rechteckige Pflastersteine und Platten zulässig. Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 1/3 begrünt werden.

## 6.0 Aussenantennen

Je Gebäude im Sinne des § 22 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 2 LBO ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

## IV. HINWEISE

### 1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe beizufügen. Die Höhenlage der Gebäude wird im Sinne des § 11 Abs. 1 LBO überprüft.

### 2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (III A und III B) des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle". Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen insbesondere zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten wird verwiesen. Das Aufbringen von stickstoffhaltigem Handelsdünger ist vom 1. Oktober bis 15. Februar verboten.

### 3. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Siedlungsstrukturen zu rechnen. Das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen ist daher vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

### 4. Ortsspezifische Architektur

Im Interesse einer ortsspezifischen zeitgemäßen Neubebauung wird empfohlen, vor Ausarbeitung der Bauunterlagen die Bauvorhaben im einzelnen oder in kleineren nachbarschaftlich organisierten Gruppen beim Stadtplanungsamt abzustimmen.

### 5. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Dabei sollen die bestehenden Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

### 6. Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Unregelmäßigkeiten bei den Baugrundverhältnissen möglich. Werden beim Aushub Schichtverbiegungen oder Fehlstellen festgestellt, sollte ein Baugrundsachverständiger zur Gründungsberatung hinzugezogen werden.

<b>A</b>	M D	II- III
	0.4	6.0m 12.0m
	0	

<b>B</b>	W A	II
	0.3	4.0m 9.5m
	2 WE 0 Bauweise gemäß Planeinschrieb	

<b>C</b>	W A	II - III
	0.4	6.0m 12.0m
	2 WE 0 Bauweise gemäß Planeinschrieb	

<b>D</b>	W A	II- III
	0.3	6.0m 12.0m
	0  Bauweise gemäß Planeinschrieb	

## GRENZEN



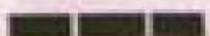
BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

## VERKEHRSFLÄCHEN



FUSS- UND RADWEG



VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -  
GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

## GRÜNFLÄCHEN / PFLANZFESTSETZUNGEN



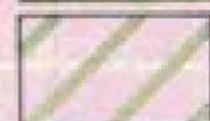
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG



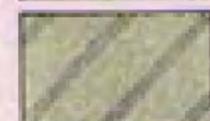
VERKEHRSGRÜN



KINDERSPIELPLATZ



AUSGLEICHSFLÄCHE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MD DORFGEBIET

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

TH max. 3,5 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE HÖCHSTENS 3,5 m

FH max. 12,0 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSHÖHE HÖCHSTENS 12,0 m

2 WE MAXIMAL ZWEI WOHN EINHEITEN

## BAUWEISE

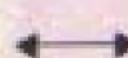
0 OFFENE BAUWEISE

 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SD SATTELDACH

DN DACHNEIGUNG

 HAUPTFIRSTRICHTUNG



EINZELPFLANZGEBOT



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME



FLÄCHENPFLANZGEBOT LAUB- / OBSTBÄUME,  
HECKEN UND STRÄUCHER

## SONSTIGE PLANZEICHEN



ANBAUVERBOTSFLÄCHE



SICHTFELDER



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT



LEITUNGSRECHT



GARAGEN



TRAFOSTATION



BÖSCHUNGEN



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE



FLÄCHEN FÜR DEN MASSENAUSGLEICH BEI  
DER ERSCHLISSUNG

WA	II
0.3	4.0m 9.5m

2 WE  
0

BAUGEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	TRAUFGHÖHE FIRSTHÖHE

WOHNEINHEITENBESCHRÄNKUNG  
BAUWEISE