2. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 10.05.1994

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am —

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am 10.05.1994

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom — von 09.06.1994 bis 08.07.1994
in der Fassung vom ... von ... bis ...

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 07.02.1995
Rottenburg a. N., den 06.03.1995

Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 29.05.1995 Nr. 22-32/2511.2-1-1017/95

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den 02.06.1995

Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB
am 08.06.1995

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N., den 08.06.1995

1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
am 25.4.89

2. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 25.4.89

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
am 28.06.1989

ROTTENBURG AM NECKAR, den 08.07.1989

Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

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

1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

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

am 25.4.89

2. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

am 25.4.89

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am 28.06.1989

ROTTENBURG AM NECKAR, den 08.07.1989

Oberbürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

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

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a

2. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08. 12. 1986 (BGBl. I 2253)
am 10. 05. 1994

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am —

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am 10. 05. 1994

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom — von 09. 06. 1994 bis 08. 07. 1994
in der Fassung vom ..... von ..... bis .....

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 07. 02. 1995

Rottenburg a. N. den 06. 03. 1995

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 29. 05. 1995 Nr. 22 - 32/2511.2 - 1 - 1017/95

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den 08. 06. 1995

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 08. 06. 1995

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N., den 08. 06. 1995

Planzeichen	Zeichenerklärung

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächen-zahl	Geschoß-flächen-zahl
Bauweise	Dachform

Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

WR — Reines Wohngebiet

WR° — Reines Wohngebiet
Nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig

II — 2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

II = I + I UG — 1 Vollgeschoß talseitig ein als Vollgeschoß zu zählendes Untergeschoß.

III — 3 Vollgeschosse

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

entsprechend den Einschrieben im Plan, jedoch höchstens entsprechend der im Beb.-Plan ausgewiesenen überbaubaren Fläche in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl.

a_1 — abweichende Bauweise 1

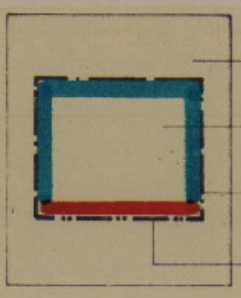
a_2 — abweichende Bauweise 2

o — offene Bauweise

offene Bauweise
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig

TGa — Tiefgarage



nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Baulinie

Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung zwingend

Ga
GGa

Flächen für Garagen (Ga)
Gemeinschaftsgaragen (GGa)

ST StÜ

Stellplätze (St)
Stellplätze überdacht (StÜ)

Zu- und Ausfahrtsverbot

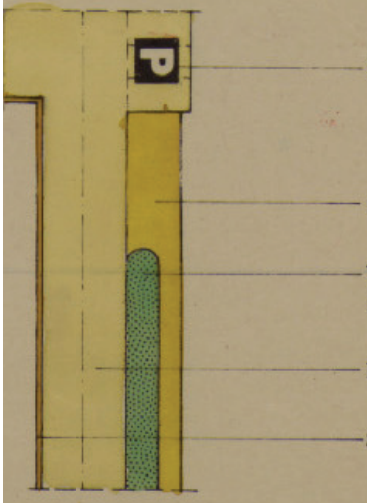
VB
399.54

Visierbruch mit Höhenangabe

Anfang bzw. Ende der Visierausrundung

0.92% Gefalle
auf 200.0 m

Gefällerichtung mit % und Längenangabe



öffentlicher Parkplatz

Gehweg

Verkehrsgrün
als Bestandteil der Verkehrsanlagen

Fahrbahn

Schrammbord

befahrbarer Wohnweg

Trafostation

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Flächenpflanzgebot

Böschungen) zum Anschluß der Baugrund-
) stücke an die öffentlichen
Stützmauern) Verkehrsflächen notwendig

15-22°

Satteldächer und versetzte Pultdächer
mit Dachneigungen nach Planeinschrieb

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Bestehende Grundstücksgrenze

D

Naturdenkmal § 2 Denkmalschutzgesetz
Hoher Marksteine

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung
Reines Wohngebiet
In Teilen des Gebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 9(1)1 BBauG
und
§ 3(4) BauNVO

1.2 Maß der Nutzung
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb.

§ 9(1)1 BBauG

1.3 Bauweise

1.31 Abweichende Bauweise 1
Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude bis zu einer Länge von 65,00 m erstellt werden.

§ 9(1)2 BBauG
§ 22 BauNVO

1.32 Abweichende Bauweise 2
Abweichend von der offenen Bauweise müssen die Gebäude auf der nördlichen Grenze erstellt werden.

1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

1.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze
sind zulässig
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen,
- auf den Grundstücksflächen entlang des Lausitzer-, Memel-, Pommern- und Sudetenweges, auf denen keine Garagenflächen ausgewiesen sind, zwischen dem westlichen und östlichen Ende der ausgewiesenen südlichen Baugrenze. Die Zufahrt muß jeweils vom östlich angrenzenden Weg her erfolgen.
Öffnungen in den nördlichen Außenwänden der südlich angrenzenden Gebäude dürfen nicht zugebaut oder wesentlich beeinträchtigt werden.

1.4.2 Stellplätze
sind zulässig
- zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubarer Grundstücksfläche
- auf Grundstücken entlang des Lausitzer-, Memel-, Pommern- und Sudetenweges, zwischen den östlich angrenzenden Wegen, von denen auch die Zufahrt erfolgen muß, und der östlichen Baugrenze.

1.5 1. Nebenanlagen sind zulässig.

2. Nebenanlagen als Gebäude (Nebengebäude) sind je Baugrundstück bis zu 20 cbm umbauten Raum zulässig.

3. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung dürfen nur in zulässigen Gebäuden untergebracht werden.

2. Änderung
Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, 30.01.1995

1.6 Pflanzgebot § 9(1)25 BBauG

Die im Plan gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

Obstbäume	)	einzeln oder in Gruppen
Zierkirschen	)	mind. 150 cm hoch
Zieräpfel	)	
Haselnuß	)	
Kornelkirsche	)	
Flieder	)	in Gruppen
Wildrosen	)	mind. 100 cm hoch
Schneeball	)	
Liguster	)	

Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

1.7 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen sind entsprechend Planeintrag festgesetzt. § 9(1)26 BBauG

.8 Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan vorzunehmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Sämtliche bauliche Anlagen sind mit zweiseitig geneigten Dächern (Satteldächer, versetzte Pultdächer) in roten und dunklen Materialien auszuführen; Dachneigung nach Planeinschrieb. § 111(1)1 LBO
Einhüftige Dächer dürfen erstellt werden, wenn die größere Dachfläche talseitig angeordnet wird und der festgesetzten Dachneigung entspricht.

2.1 Sämtliche bauliche Anlagen sind mit zweiseitig geneigten Dächern (Satteldächer, versetzte Pultdächer) in roten und dunklen Materialien auszuführen; Dachneigung nach Planeinschrieb.
Einhüftige Dächer dürfen erstellt werden, wenn die größere Dachfläche talseitig angeordnet wird und der festgesetzten Dachneigung entspricht.

§ 111(1)1 LBO

2.2 Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Flachdach zu erstellen.

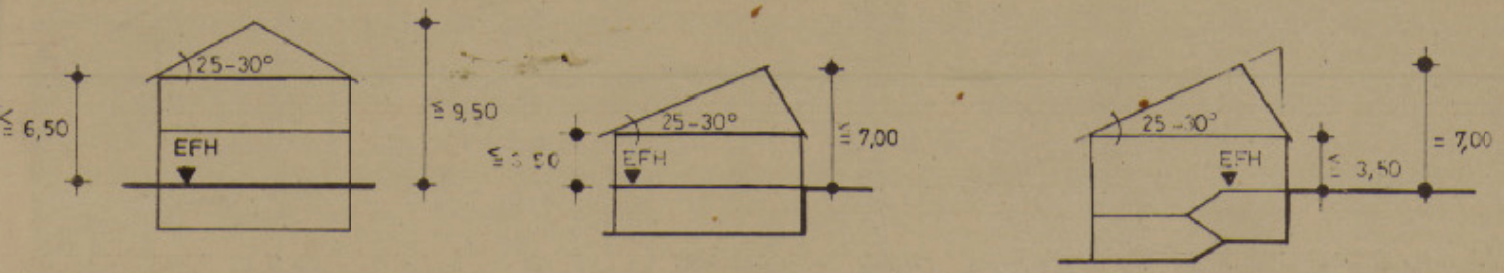
Flachdächer von unterirdischen Garagen sind erdüberdeckt und begrünt oder als begehbare Terrassen auszuführen.

§ 111(1) LBO

Satteldach
II Vollgeschosse

Einhüftige Pultdächer
II = I + I UG

Satteldach in Teil-, bereichen zur Belichtung herausgezogen
II = I + I UG



2.3 Dachaufbauten sind als stehende Gauben, deren First unter dem Hauptfirst liegen muß, zulässig.

§ 111(1) LBO

2.4 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

§ 111(1)3 LBO

2.5 Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 111(1)4 LBO

2.6 Die max. Gebäudehöhen (ohne technische Aufbauten) über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen: § 111(1)8 LBO

bei Festsetzung	Firsthöhe	Traufhöhe
Z = I	7,00 m	3,50 m
Z = II	9,50 m	6,50 m
Z = III	12,00 m	9,00 m

Die zulässigen max. Traufhöhen müssen talseitig auf die gesamte Gebäudelänge bergseitig auf mind. die halbe Gebäudelänge eingehalten werden.

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Haus mit Oberfläche Dachhaut über der Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen.

2.7 Einfriedungen sind nur als eingewachsene Zäune oder Anpflanzungen bis 0,80 m Höhe über Niveau der öffentl. Verkehrsfläche zulässig. § 111(1)6 LBO
Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

3. Hinweise

3.1 Auf den Baugrundstücken soll das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert werden.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sollten keine Geländeveränderungen vorgenommen werden.

3.2 Jedem Bauantrag sind mind. zwei amtliche Geländeschnitte vom Baugrundstück beizufügen.

3.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

zu benachrichtigen.

3.5 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den betroffenen Eigentümern auf ihrer privaten Grundstücksfläche zu dulden.

STADT ROTTENBURG AM NECKAR KREIS TÜBINGEN

BEBAUUNGSPLAN „BURGÄCKER - ÄUBLE I"

M 1 : 500

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15 September 1977 (BGBL I S 1763)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
20.12.1983
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
.....
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am
27.10.1976 u. 14.02.1977

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
9.11.82
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
27.12.82
bis 28.01.83
einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am
22.02.83
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom
20.04.1983
Nr. 13-42/41.21-1021/83
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am
3.06.1983
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 28.06.83

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 14

OBERBÜRGERMEISTER

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES