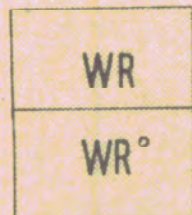


Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Bauweise	Dachneigung	



Reines Wohngebiet

§ 3 BauNVO

Reines Wohngebiet
Nur Wohngebäude mit nicht mehr als
2 Wohnungen zulässig.

§ 3(4) BauNVO

Z = I

1 Vollgeschoß
Untergeschosse nach § 2(8)2 LBO

Z = II

2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

§ 17(4) BauNVO

Z = II = I + IUG

1 Vollgeschoß
talseitig ein als Vollgeschoß
zu zählendes Untergeschoß.

0.3

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Ein-
geschrieben im Plan, je-
doch höchst.entsprech.
der im Beh.-Plan ausge-

§ 19 BauNVO

0.6

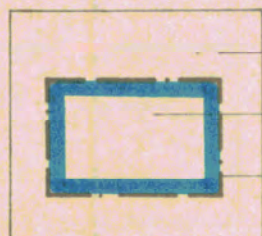
Geschoßflächenzahl (GFZ) wiesenen überbaubaren
Fläche in Verbindung
mit der zulässigen
Geschoßzahl.

§ 20 BauNVO

0

offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22(2) BauNVO

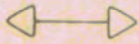
offene Bauweise
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässigoffene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig

nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BBauG

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung zwingend

§ 9(1)2 BBauG

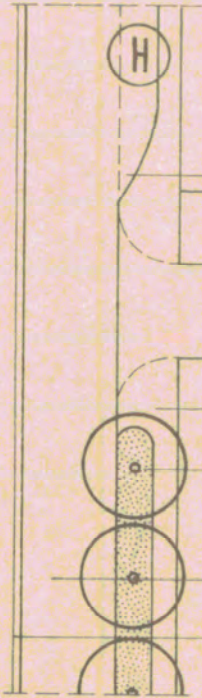


Flächen für Garagen (Ga)

§ 9(1)4 BBauG



Zu- und Ausfahrtsverbot



Verkehrsflächen und ihre Höhenlage
Visierbruch (VB), Halbmesserwanne (Hw),
Halbmesserkuppe (Hk), Tangentenlänge (T),
Bogenstich (γ)

§ 9(1)11 BBauG

Bushaltestelle

öffentlicher Parkplatz

befahrbarer Wohnweg

Gehweg

Verkehrsgrün mit Straßenbaum
als Bestandteil der Verkehrsanlagen

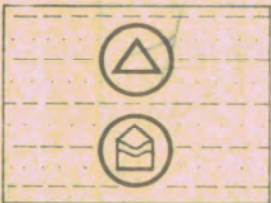
Fahrbahn

Schrammbord



Sichtflächen
max. Pflanzhöhe 0,80 m mit Ausnahme
von hochstämmigen Bäumen.

§ 9(1)11 BBauG



Trafostation

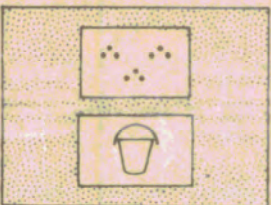
)

Versorgungsflächen

§ 9(1)12 BBauG

Wasserreservoir

)



Parkanlage

)

öffentliche Grünflächen

§ 9(1)15 BBauG

Kinderspielplatz

)



Leitungsrecht

§ 9(1)21 BBauG



hochstämmiger Baum
auf öffentlicher Fläche)

) Pflanzgebote

§ 9(1)25 BBauG



Flächenpflanzgebot)



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

§ 9(1)26 BBauG

SD

Satteldächer und versetzte Pultdächer
mit Dachneigungen nach Planeinschrieb

§ 111 LBO



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9(7) BBauG



Grenze unterschiedlicher Nutzung



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze
(nicht Bestandteil der planungs-
rechtlichen Festsetzungen)

WR*

Änderung aufgrund des Vergleiches
des VGH Baden-Württemberg
vom 03.02.1983
Az.: 8 S 2700/82 (§1)

Textteil:

Textteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der Nutzung § 9(1)1 BBauG und
Reines Wohngebiet § 3(4) BauNVO
In Teilen des Gebiets sind nur Wohngebäude
mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.2 Maß der Nutzung § 9(1)1 BBauG
Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb.
- 1.3 Bauweise § 9(1)2 BBauG und
offene Bauweise § 22(1+2) BauNVO
nur Einzelhäuser bzw. Hausgruppen
nach Planeinschrieb zulässig.
- 1.4 Garagen und überdachte Stellplätze § 9(1)4 BBauG
sind nur Zulässig
- in überbaubaren Grundstücksflächen
- auf den dafür festgesetzten Flächen.
- auf Grundstücken mit extrem steilen Gelände-
verhältnissen sind unterirdische Garagen ausnahmsweise
auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt.
- 1.5 Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den § 9(1)4 BBauG
Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Ver-
kehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6 Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend
dem Einschrieb im Bebauungsplan vorzunehmen.
(Hauptfirstrichtung zwingend, bei alternativer Haupt-
firstrichtung  entweder  oder 

1.7

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.

1. Änderung
Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar

§ 9(1) 23 BBauG

8 Pflanzgebot

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	)	in Gruppen
Flieder	)	mind. 100 cm hoch
Wildrosen	)	
Schneeball	)	
Liguster	)	
Wein	)	

Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

1.9 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen sind entsprechend Plan-eintrag festgesetzt.

§ 9(1) 26 BBauG

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen2.1 Sämtliche bauliche Anlagen, ausgenommen Garagen, 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 Flachdächer mit unterirdischen Garagen sind erdüberdeckt und begrünt oder als begehbare Terrassen auszuführen.

§ 111(1) 1 LBO

Satteldach

Einhüftige
PultdächerSatteldach in Teil-
bereichen zur Belich-
tung herausgezogen

II Vollgeschoss

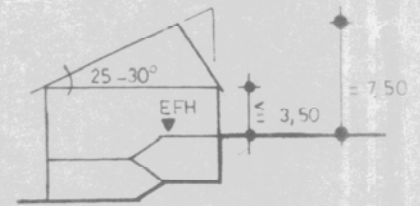
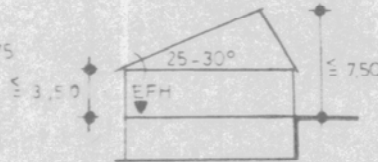
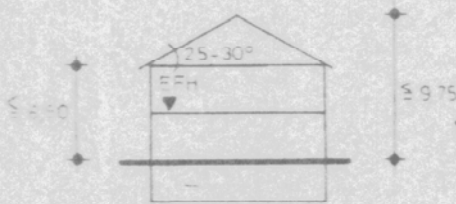
II = I + I UC

II = I + I UC

Mitteldach
II Vollgeschoss

Pultdächer
II = I + I UC

Bereich zur Dach-
ung herausgezogen
II = I + I UC



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	7,50 m	3,50 m
Z = II	9,75 m	6,50 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 durch eingewachsene Zäune oder Anpflanzungen bis 0,80 m Höhe über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

§ 111(1)6 LBO

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

2.8 Die Stützmauern zur Kalkweiler Steige sind als Natursteinmauern in der vorhandenen Höhe zu erhalten.

§ 111(1)6 LBO

Außer den vorhandenen Grundstückszugängen dürfen in der nördlichen Mauer keine weiteren Durchbrüche hergestellt werden.

Redaktionelle
Änderung

3. Hinweise

- 3.1 Auf den Baugrundstücken soll das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert werden.
Im Bereich der Grundstücksgrenzen sollten keine Geländeänderungen vorgenommen werden.
- 3.2 Jeder Bauantrag sind mind. zwei amtliche Geländeschnitte vom Baugrundstück beizufügen.
- 3.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
- 3.4 Werden bei Aufgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalpflegerischer Bedeutung angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt/Außenstelle Tübingen, umgehend 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.

**BEBAUUNGSPLAN
BURGÄCKER ÄUBLE II
SÜDLICH DER KALKWEILER STEIGE**

BEBAUUNGSPLAN BURGÄCKER ÄUBLE II SÜDLICH DER KALKWEILER STEIGE

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
29.03.1977/10.5.83
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
10.5.83
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
8.6.83
bis 7.7.83
einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
27.9.83
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
4.5.1984
Nr. 13-42/412.1-1016/84
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
12.6.84
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 27.9.83

OBERBÜRGERMEISTER



LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Bebauungsplanänderung.

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

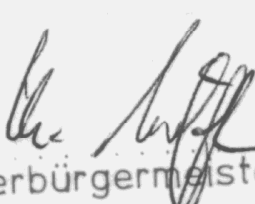
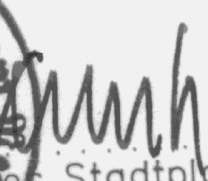
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am —

3. Auslegungsbeschuß 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. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB
am 07.02.1995

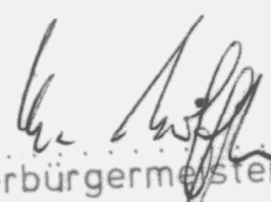
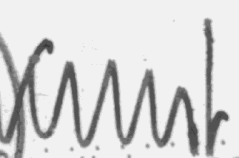
Rottenburg a. N., den 02.06.1995


Oberbürgermeister  
Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 47 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 30.05.1995 Nr. 22-32/2511.2-1-1019/95

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 Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 08.06.1995

