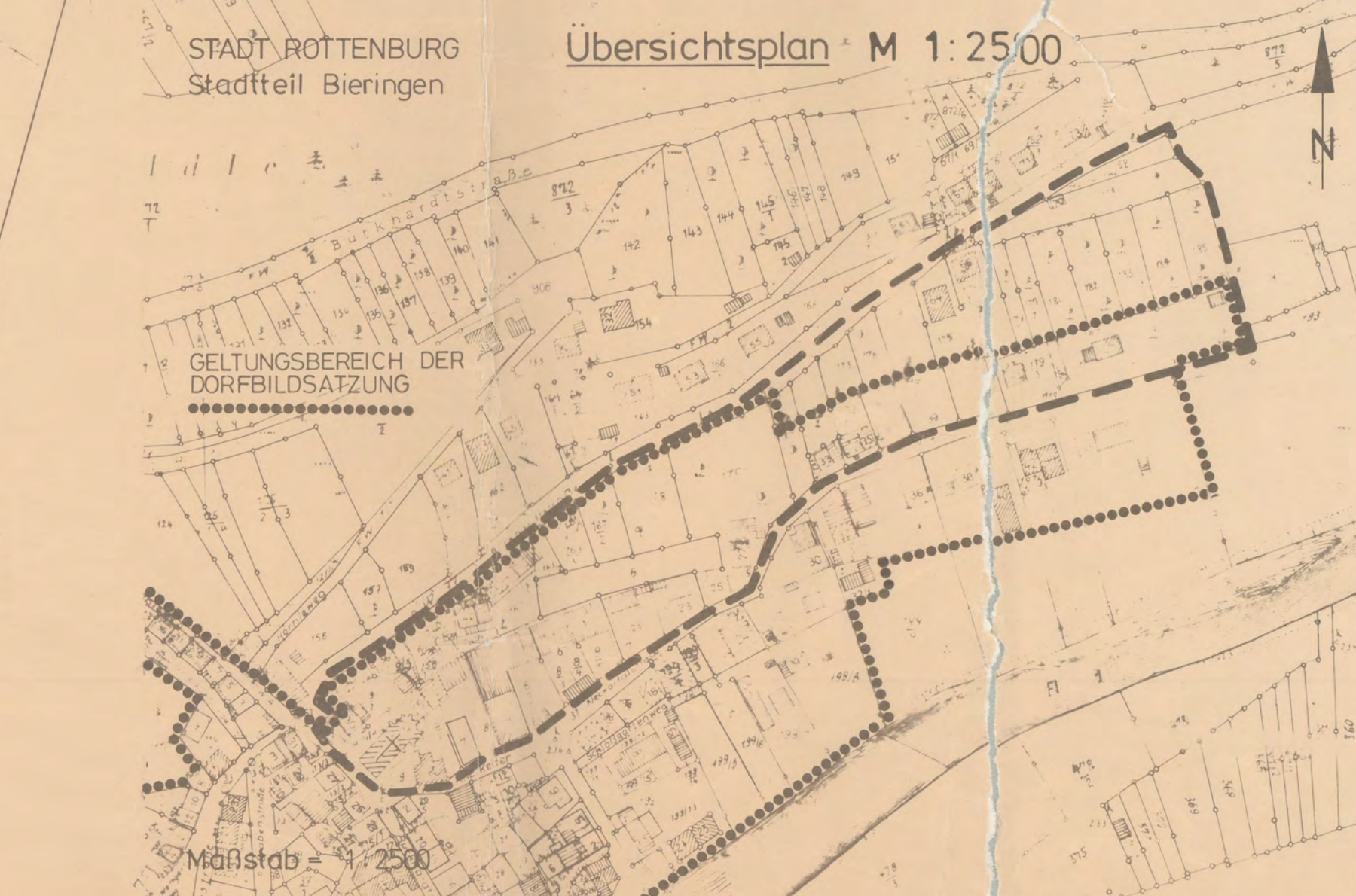
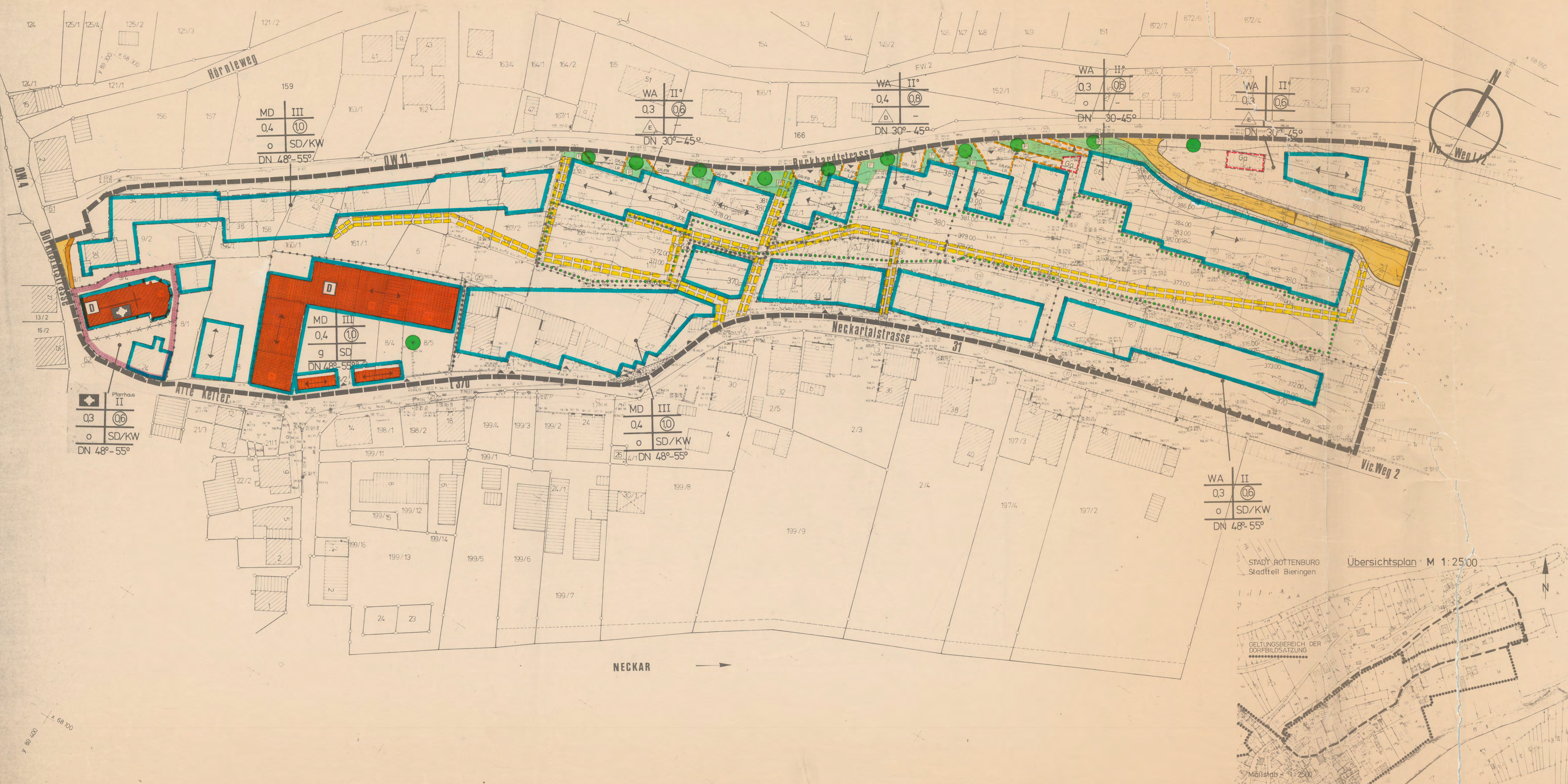


BEBAUUNGSPLAN „BOCKACKER“

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M. 1:500



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet
Allgemeines Wohngebiet
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche/Pfarrhaus

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschäftflächenzahl (GFZ)

Bauweise

offen
offen, nur Einzelhäuser zulässig
offen, nur Doppelhäuser zulässig
geschlossen
Hauptfirstrichtung zwingend
Satteldach
Krüppelwaldach
Dachneigung

Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Baugrenze

Verkehrsflächen

Fahrbahn
Gehweg

Grünflächen

private Grünflächen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Boschung
Einzelanzugsgebiet für Bäume
Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

Flächen für Garagen
Geh- Fahr- und Leitungsrecht
Zu- und Ausfahrten
Sichtflächen
Einzelne Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen

Nutzungsschablone

Bauweise | Zahl der Vollgeschosse
GRZ | GFZ
Bauweise | Dachform | Dachneigung

Textliche Festsetzungen

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BBl. I. S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.07.1979 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BBl. I. S. 1763).

1. Art der baulichen Nutzung

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO landwirtschaftliche Schuppen und eine Kleintierhaltung sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig.
MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauVO Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG mit der Zweckbestimmung Kirche und Pfarrhaus.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschäftflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan. Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise

entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan:
o = offene Bauweise
△ = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
△ = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.
D = geschlossene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Haupt- und Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Baunutzungsverordnung (BaunVO) eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

5. Garagen

Garagen gem. § 2 Abs. 2 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Bei II sind die Garagen in das Hauptgebäude (Wohnhaus) zu integrieren.

6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen und Einzelstandorte sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Bestehende Bäume sollen erhalten bleiben. Die mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume müssen erhalten und gepflegt werden. Von den Einzelanzugsgebieten für Bäume kann geringfügig abgewichen werden wenn technische Gründe dies erfordern.

7. Leitungsrechte

Die in Lageplan mit LR gekennzeichneten Flächen sind in einer Breite von maximal 3,00 m mit einem Leitungsrecht für Frischwasser, Abwasser und Elektrizität zu belasten.

8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Die in Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

9. Zufahrten

Die äußere vorkerkliche Erschließung der Gebäude entlang der L 370 darf nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten zur Landesstraße erfolgen. Das außerhalb der Ortsdurchfahrtslinie liegende Baugrundstück ist über die vorhandene Zufahrt der Gebäude Neckartalstraße 43 und 47 zu erschließen. Östlich der Zufahrt des Gebäudes Neckartalstraße 43 besteht ein Zufahrts- und Ausfahrtverbot.

10. Baulandordnung RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770); § 9 Abs. 4 BBauG.

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform
Dachform entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan. Auf Flächen ohne Einscrib sind nur Sattel-, Wal-, einhöfliche Böcher mit versetzten geneigten Dachflächen zulässig.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan zulässig. Giebel- und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

(nur für Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches der Dorfbildsatzung) dürfen insgesamt 50 % der Traufhöhe an der jeweiligen Gebäudesseite und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen vom Giebel einen seitlichen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

1.4 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder Dachtafeln zulässig.

2. Gebäudehöhen

Als Höchstwerte für die Gebäudehöhen werden festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse (im...)	Traufhöhe (maximal)	Firsthöhe maximal ab EFH
I (EG)	3,50 m	11,50 m
II (EG, I. OG)	6,00 m	14,00 m
II* (UG, EG)	talseits 5,50 m berrseits 3,00 m	11,50 m
III (EG, I. OG, UG, EG, I. OG)	6,00 m	14,00 m

Traufhöhe bezieht auf die vom Baurechtsamt festzustellende Erdschneefußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe (= untere waagrechte Begrenzung des Daches, gemessen bis OK Sparren). Diese Traufhöhen müssen mindestens auf 70 % der Gesamttraufhöhen eines jeden Gebäudes eingehalten werden. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwäldern sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttraufhöhen ausgenommen.

3. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen) sowie grelle Farböne sind unzulässig.

8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Die in Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

9. Zufahrten

Die äußere vorkerkliche Erschließung der Gebäude entlang der L 370 darf nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten zur Landesstraße erfolgen. Das außerhalb der Ortsdurchfahrtslinie liegende Baugrundstück ist über die vorhandene Zufahrt der Gebäude Neckartalstraße 43 und 47 zu erschließen. Östlich der Zufahrt des Gebäudes Neckartalstraße 43 besteht ein Zufahrts- und Ausfahrtverbot.

10. Baulandordnung RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770); § 9 Abs. 4 BBauG.

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform

Dachform entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan. Auf Flächen ohne Einscrib sind nur Sattel-, Wal-, einhöfliche Böcher mit versetzten geneigten Dachflächen zulässig.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan zulässig. Giebel- und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

(nur für Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches der Dorfbildsatzung) dürfen insgesamt 50 % der Traufhöhe an der jeweiligen Gebäudesseite und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen vom Giebel einen seitlichen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

1.4 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder Dachtafeln zulässig.

2. Gebäudehöhen

Als Höchstwerte für die Gebäudehöhen werden festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse (im...)	Traufhöhe (maximal)	Firsthöhe maximal ab EFH
I (EG)	3,50 m	11,50 m
II (EG, I. OG)	6,00 m	14,00 m
II* (UG, EG)	talseits 5,50 m berrseits 3,00 m	11,50 m
III (EG, I. OG, UG, EG, I. OG)	6,00 m	14,00 m

Traufhöhe bezieht auf die vom Baurechtsamt festzustellende Erdschneefußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe (= untere waagrechte Begrenzung des Daches, gemessen bis OK Sparren). Diese Traufhöhen müssen mindestens auf 70 % der Gesamttraufhöhen eines jeden Gebäudes eingehalten werden. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwäldern sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttraufhöhen ausgenommen.

3. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen) sowie grelle Farböne sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Erdschneefußbodenhöhe

Die Erdschneefußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgesetzt.

2. Geländeschritte

Dem Baugesuch sind mindestens 7 mtliche Geländeschritte über das Baugrundstück beizufügen.

3. Baugrund

Das Plangebiet liegt am Fuße des Neckartalhanges auf Muschelkalk-Hangschutt. Das Gelände ist im unteren Teil standfest, im oberen Teil sind Rutschbewegungen möglich, falls das Hanggleichgewicht durch größere Aufschüttungen und Abbröckelungen gestört wird. Größere Aufschüttungen und Ausgrabungen sind deshalb zu vermeiden. (Geologisches Landesamt, Tübingen).

4. Denkmalschutz

Die Kirche und das ehemalige Meiereigebäude in der Keltnerstraße sind Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung. Veränderungen im Umgebungsbereich bedürfen der Zustimmung des Denkmalsamtes.
Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angesprochen, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

5. Dorfbildsatzung

Für Gebäude die innerhalb des Geltungsbereiches der Dorfbildsatzung (siehe Übersichtsplan) liegen oder errichtet werden sollen, sind die entsprechenden Gestaltungsvorschriften der Satzung in der jeweiligen Fassung anzuwenden, soweit in Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen worden sind (siehe auch § 13 Dorfbildsatzung).

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 20.5.1985 bis 21.6.1985 einschließlich öffentlich ausliegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSSE:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 28.11.1985 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 11.1.1986 Nr. 73-42/432-1-1015/85 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.4.1986 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSSE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 28.11.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BB

Textliche Festsetzungen

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom
18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert
am 3.12.1976 und am 6.07.1979 in Verbindung
mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
landwirtschaftliche Schuppen
und eine Kleintierhaltung sind
innerhalb des allgemeinen Wohnge-
bietes zulässig.

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9
Abs. 1 Nr. 5 BBauG mit der Zweckbe-
stimmung Kirche und Pfarrhaus.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BBauG
§§ 16 - 21 BauNVO

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

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BBauG
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

0 = offene Bauweise

 = offene Bauweise, es sind nur Einzel-
häuser zulässig.

 = offene Bauweise, es sind nur Doppel-
häuser zulässig.

G = geschlossene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BBauG

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

5. Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BBauG

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

Bei II° sind die Garagen in das Hauptgebäude (Wohnhaus) zu integrieren.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BBauG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen und Einzelstandorte sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bestehende Bäume sollen erhalten bleiben. Die mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume müssen erhalten und gepflegt werden. Von den Einzelpflanzgeboten für Bäume kann geringfügig abgewichen werden wenn technische Gründe dies erfordern.

7. Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BBauG

Die im Lageplan mit LR gekennzeichneten Flächen sind in einer Breite von maximal 3,00 m mit einem Leitungsrecht für Frischwasser, Abwasser und Elektrizität zu belasten.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10
BBauG

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

Die zwischen den Baugrenzen und der Straßenfläche der Neckartalstraße liegenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen.

9. Zufahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BBauG

Die äußere verkehrliche Erschließung der Gebäude entlang der L 370 darf nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten zur Landesstraße erfolgen. Das außerhalb der Ortsdurchfahrtgrenze liegende Baugrundstück ist über die vorhandene Zufahrt der Gebäude Neckartalstraße 43 und 47 zu erschließen. Östlich der Zufahrt des Gebäudes Neckartalstraße 43 besteht ein Zufahrts- und Ausfahrtsverbot.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770); § 9 Abs. 4 BBauG.

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform

Dachform entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Auf Flächen ohne Einschrieb sind nur Sattel-, Walm-, einhüftige-Dächer mit versetzten geneigten Dachflächen zulässig.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

(nur für Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches der Dorfbildsatzung) dürfen insgesamt 50 % der Trauflänge an der jeweiligen Gebäudeseite und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen vom Giebel einen seitlichen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

1.4 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine zulässig.

2. Gebäudehöhen

Als Höchstwerte für die Gebäudehöhen werden festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse (im..)	Traufhöhe (maximal)	Firsthöhe maximal ab EFH
I (EG)	3,50 m	11,50 m
II (EG, 1. OG)	6,00 m	14,00 m
II° (UG, EG)	talseits 5,50 m bergseits 3,00 m	11,50 m
III (EG, 1. OG, DG) (UG, EG, 1. OG)	6,00 m	14,00 m

Traufhöhe bezogen auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe (= untere waagrechte Begrenzung des Daches, gemessen bis OK Sparren. Diese Traufhöhen müssen mindestens auf 70 % der Gesamttrauflängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflängen ausgenommen.

3. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgesetzt.

2. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

3. Baugrund

Das Plangebiet liegt am Fuße des Neckartalhanges auf Muschelkalk-Hangschutt. Das Gelände ist im unteren Teil standfest, im oberen Teil sind Rutschbewegungen möglich, falls das Hanggleichgewicht durch größere Aufschüttungen und Abgrabungen gestört wird. Größere Aufschüttungen und Ausgrabungen sind deshalb zu vermeiden. (Geologisches Landesamt, Freiburg).

4. Denkmalschutz

Die Kirche und das ehemalige Meiereigebäude in der Kelternstraße sind Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung. Veränderungen im Umgebungsbereich bedürfen der Zustimmung des Denkmalamtes.

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

5. Dorfbildsatzung

Für Gebäude die innerhalb des Geltungsbereiches der Dorfbildsatzung (siehe Übersichtsplan) liegen oder errichtet werden sollen, sind die entsprechenden Gestaltungsvorschriften der Satzung in der jeweiligen Fassung anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen worden sind (siehe auch § 13 Dorfbildsatzung).

BEBAUUNGSPLAN „BOCKACKER“

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
7. 6. 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

2. 4. 1984
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

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

5. 4. 1984

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
26. 3. 1985

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom

20. 5. 1985
bis 21. 6. 1985

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am

26. 11. 1985
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom

1. 4. 1986
Nr. 13-42/412.1-1015/86
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am

15. 4. 1986
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR

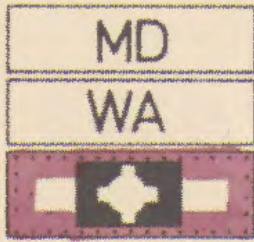


OBERBÜRGERMEISTER

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet

Allgemeines Wohngebiet

Flächen für den Gemeinbedarf
mit der Zweckbestimmung Kirche/Pfarrhaus

Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise

O

offen



offen, nur Einzelhäuser zulässig



offen, nur Doppelhäuser zulässig

g

geschlossen



Hauptfirstrichtung zwingend

SD

Satteldach

KW

Krüppelwalmdach

DN

Dachneigung

Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

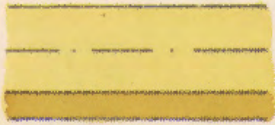


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

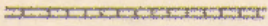


Baugrenze

Verkehrsflächen

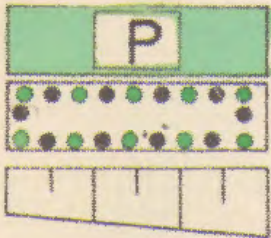


Fahrbahn
Gehweg



Stützmauer

Grünflächen



private Grünflächen

Umarengung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Böschung



Einzelpflanzgebot für Bäume

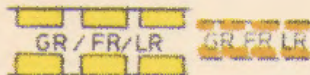


Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen



Flächen für Garagen



Geh- Fahr- und Leitungsrecht



Zu - und Ausfahrten

Sichtflächen

Einzelne Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

Nutzungsschablone

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung
7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die fehlende Kanalisation bei den Gebäuden 34 – 48 im unteren westlichen Bereich der Burkhardtstraße.

Die Gebäude haben z. T. keinen Anschluß an das öffentliche Kanalnetz und keine WC's innerhalb des Hauses. Die Verlegung eines neuen Kanals stößt auf Schwierigkeiten mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke.

Ziel und Zweck des neu aufzustellenden Bebauungsplans ist es, die Entwässerung durch Leitungsrechte planungsrechtlich abzusichern.

Desweiteren werden durch den Bebauungsplan im östlichen Bereich der Burkhardtstraße mehrere neue Baumöglichkeiten geschaffen.

Bisher mußten sämtliche Bauvorhaben nach § 34 bzw. § 35 BBauG als Innen- oder Außenbereichsvorhaben ohne eine planungsrechtliche Grundlage beurteilt werden. Durch den neuen Bebauungsplan wird der gesamte Bereich planungsrechtlich abgesichert und städtebaulich neu geordnet.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ist das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Kirche und das Pfarrhaus sind als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Kulturdenkmale Kirche und Meiereigebäude sind ebenfalls im FNP dargestellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung wurde im östlichen Bereich aus der gemischten Baufläche ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Die Ausweisung als Dorfgebiet oder Mischgebiet wäre falsch gewesen, da in diesem Bereich landwirtschaftliche Anwesen und Gewerbebetriebe weder vorhanden noch geplant sind.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden in den Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzungen übernommen.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BBauG ist somit gegeben.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet "Bockacker" wird erstmalig durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Ein Teilbereich – der im Übersichtsplan gekennzeichnet ist – liegt innerhalb der vom Gemeinderat beschlossenen Dorfbildsatzung. Für Gebäude, die innerhalb der Dorfbildsatzung liegen oder errichtet werden sollen, sind die entsprechenden Gestaltungsvorschriften der Satzung in der jeweiligen Fassung anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen worden sind. Dementsprechend ist auch der § 13 der Dorfbildsatzung Rottenburg anzuwenden.

...

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden durch die Burkhardtstraße
im Süden durch die Neckartalstraße, Alte Kelter,
im Westen durch die Burkhardtstraße und
im Osten durch die Flurstücke Nr. 152/1; 178; 185; 187/2 (einschließlich)

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit unterschiedlich genutzt. Im unteren Bereich der Burkhardtstraße herrscht eine landwirtschaftlich geprägte Altbauung vor.

Im oberen Bereich befinden sich neuere Wohngebäude, Gartengrundstücke und Baumwiesen.

Die Kirche und das ehemalige Meiereigebäude in der Kelterstraße sind Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung. Veränderungen im Umgebungsbereich bedürfen der Zustimmung des Denkmalamts.

In nördlicher Richtung außerhalb des Bebauungsplangebiets schließt sich das Baugebiet "Hörnleweg" an, für das seit dem 28.10.83 ein genehmigter Bebauungsplan vorliegt.

In südwestlicher Richtung schließt sich der alte Ortskern von Bieringen an.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Neckartalstraße, Alte Kelter und die Burkhardtstraße.

Für die innere Erschließung des Baugebiets und zur Schaffung neuer Bauplätze ist im Nordosten ein ca. 100 m langer und 4,30 m breiter befahrbarer Wohnweg geplant, an dessen Ende sich ein Wendehammer mit 12,00 m Durchmesser befindet. Aufgrund des steilen Geländes in diesem Bereich werden zum Bau des Wohnwegs Aufschüttungen und Böschungen notwendig sein. Nach der vorliegenden Ausbauplanung sind aber keine neuen Stützmauern notwendig.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke entlang der Burkhardtstraße erfolgt über Geh- und Fahrrechte, da zwischen der Straße und den privaten Grundstücken noch ein städtischer Grundstückstreifen liegt. Zwischen diesen Einfahrtsbereichen sollen die betreffenden Eigentümer mit der Zustimmung der Stadt Grünflächen in der Form von Vorgärten anlegen.

Die Versorgung im Baugebiet ist sichergestellt. Für die Energieversorgung Schwaben wurde parallel zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks

Nr. 172/1 ein Leitungsrecht im Bebauungsplan ausgewiesen.

Bezüglich der Entwässerung des Baugebiets wurde ein exakter Kanalisationsplan ausgearbeitet. Bestehende Kanäle wurden in diese Planung mit einbezogen.

Die notwendigen Kanaltrassen wurden durch Leitungsrechte im Bebauungsplan abgesichert.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebiets wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Die Kirche und das Pfarrhaus liegen in einer Gemeinbedarfsfläche, wobei die Kirche sowie auch das Meiereigebäude als Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, ausgewiesen worden sind.

Der östliche Bereich mit der geplanten Wohnbebauung wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die geplante Bebauung orientiert sich soweit wie möglich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen, so daß Bodenordnungsmaßnahmen vermieden werden. Bei schmalen Grundstücken hat sich deshalb die Bauform des Doppelhauses angeboten.

Im Bereich südlich des geplanten Wohnweges könnte eine stärker verdichtete Bebauung, z. B. durch Reihenhäuser, ein größeres Bauplatzangebot erreicht werden.

Bei der steilen Hanglage ist eine straßennahe Anordnung der Häuser angestrebt worden. Freistehende Einzelgaragen sind wegen des unschönen Anblicks vom Tal her in diesem Bereich ausgeschlossen. In den Bereichen, in denen die Vollgeschosse im Untergeschoß und Erdgeschoß liegen, sind die Garagen in das Hauptgebäude, d. h. in das Wohnhaus zu integrieren.

Insgesamt werden ca. 16 neue Bauplätze geschaffen.

Da das hängige Gelände sehr gut einzusehen ist, wurden für die Begrünung der Freiflächen im Bebauungsplan besondere Festsetzungen getroffen.

Im Verlauf der Burkhardtstraße wurde eine talseitige Bepflanzung mit Bäumen festgesetzt. Die zukünftigen Häuser sollen von der Talseite bzw. durch die Festsetzung eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes für Bäume und Sträucher, durch Grün abgesichert werden.

Im Geltungsbereich der Dorfbildsatzung wird die Gestaltung der Häuser und Vorgärten zusätzlich durch die entsprechenden Vorschriften dieser Satzung geregelt.

7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Die Entwässerung für einige Grundstücke ist dringend erforderlich, insoweit ist mit einer zügigen Realisierung des Bebauungsplans zu rechnen.

Die Kosten für den Kanalbau betragen **ca. 170.000 DM**. Für den Bau des befahrbaren Wohnweges müssen **ca. 95.000 DM** veranschlagt werden, wobei evtl. Grunderwerbskosten noch nicht beinhaltet sind.

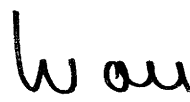
Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, 5. März 1985 / 26.11.1985
Stadtplanungsamt

Amtsleiter


Keppel

Bearbeiter


Kron