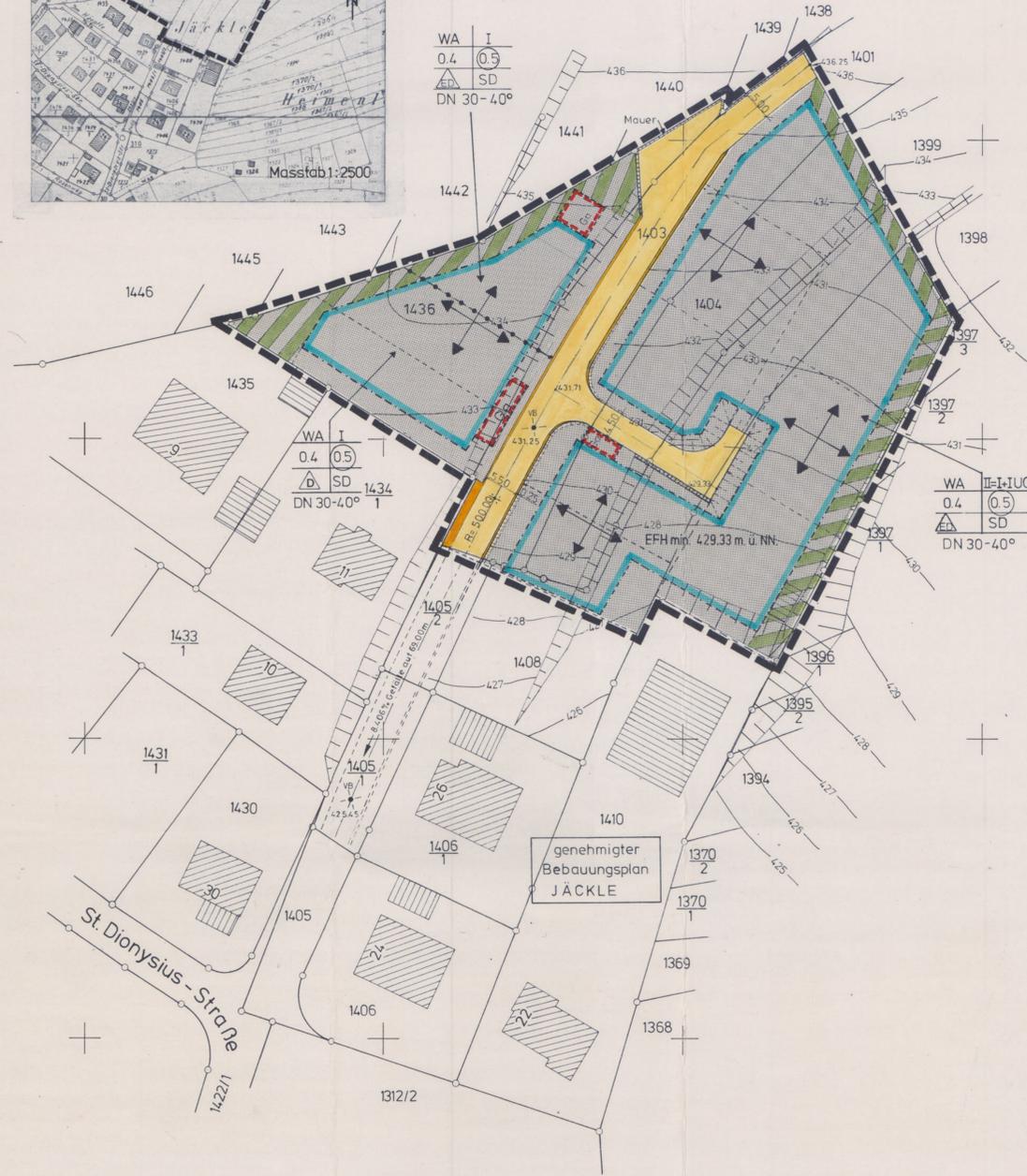
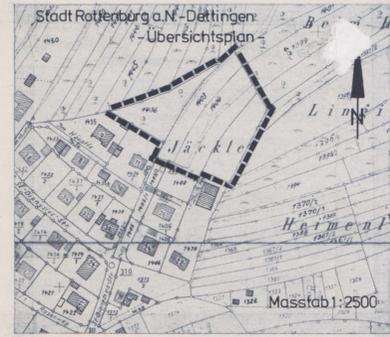




BEBAUUNGSPLAN „JÄCKLE NORD“

1. ÄNDERUNG



Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II=I+IUG 1 Vollgesch. und 1 als Vollgesch. anrechenbares Untergesch. 1 Vollgesch.
- I Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.4 Geschosflächenzahl (GFZ)
- (0.5)

Bauweise

- offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- alternative Firstrichtung
- entweder \longleftrightarrow oder \updownarrow

Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen

- Gehweg
- Fahrbahn (Mischfläche)
- Schrammbord

Sonstige Festsetzungen

- Ga Flächen für Garagen
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Böschung
- Pflanzgebot
- Stützmauer

Textliche Festsetzungen

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 1. Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO § 9 Abs. 1 BBauG § 1-15 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG §§ 16 - 21 BauNVO
 - 1.3 Bauweise
entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
 - \triangle = offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - \triangle = offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
 2. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei alternativer Hauptfirstrichtung entweder \longleftrightarrow oder \updownarrow
 3. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
 4. Pflanzgebot/Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Bäumen, insbesondere Obstgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.
Auf den nicht überbauten Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereichs sind bestehende Obstbäume zu erhalten.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 111 LBO Bad.-Württ.
 1. Dachgestaltung § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Dachaufbauten und Dachneigungen sind zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf 50 % der Traufhöhe an der jeweiligen Gebäudeseite und die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.
Der seitliche Abstand zum Giebel muß mindestens 1,50 m betragen.
 2. Gebäudehöhen § 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO
Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) wird bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden auf max. 3,50 m festgesetzt, gemessen von der von der Baurechtsbehörde festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut / Außenmauerwerk. Bei Gebäuderücksprüngen ist eine entsprechend höhere Gebäudehöhe erlaubt.
 3. Hinweise
 - 3.1 Geländeschnitte
Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.
 - 3.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
 - 3.3 Bodendenkmalpflege
Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert am 03.12.1976 und am 06.07.1979
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBl. S. 322), zuletzt geändert am 12.02.1980
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. 7414)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 BauGB am 09.05.2000

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 07.11.2000

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rotenburg am Neckar, den 08.11.2000

[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2001
Rotenburg am Neckar, den 29.06.2001

[Signature]
Leiterin des Stadtplanungsamtes

BEBAUUNGSPLAN „JÄCKLE NORD“

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 21.12.99

gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rotenburg am Neckar beschlossen und am 16.6.82 öffentlich bekannt gemacht.

11.6.82

21.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

23.11.82

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 16.6.82 bis 17.9.82

16.6.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

17.9.82

ROTTENBURG AM NECKAR, den 23.11.82

Dr. Löffler
OBERBÜRGERMEISTER

Keppel
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

MASSTAB 1:500

Textliche Festsetzungen

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BBauG
BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl
und Zahl der Vollgeschosse sind ent-
sprechend dem Einschrieb im Bebauungs-
plan zulässig.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan



= offene Bauweise, nur Einzel-oder
Doppelhäuser zulässig



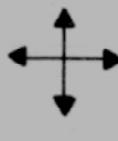
= offene Bauweise, nur Doppelhäuser
zulässig

2. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Die im Plan eingetragene Hauptfirst-
richtung ist zwingend einzuhalten.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung
entweder  oder 



3. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Garagen und überdachte Stellplätze
sind nur zulässig auf den besonders aus-
gewiesenen Garagenflächen und innerhalb
der überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Pflanzgebot/Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Die im Bebauungsplan mit einem Pflanz-
gebot gekennzeichneten Flächen sind mit
einheimischen Bäumen, insbesondere Obst-
gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

Auf den nicht überbauten Flächen innerhalb
des Bebauungsplangebiets sind bestehende
Obstbäume zu erhalten.

1. Dachgestaltung

§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge an der jeweiligen Gebäude-seite und die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.

Der seitliche Abstand zum Giebel muß mindestens 1,50 m betragen.

2. Gebäudehöhen

§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) wird bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden auf max. 3,50 m festgesetzt, gemessen von der von der Baurechts-behörde festzusetzenden Erdgeschoßfußboden-höhe bis Schnittpunkt Dachhaut / Außenmauerwerk

Bei Gebäuderücksprüngen ist eine entsprechend höhere Gebäudehöhe erlaubt.

3. Hinweise

3.1 Geländeschnitte

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

3.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3.3 Bodendenkmalpflege

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

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert am 03.12.1976 und am 06.07.1979
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (BGBl. S. 322), zuletzt geändert am 12.02.1980
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981

9K 339/03 (35)

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. §13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. 2141)

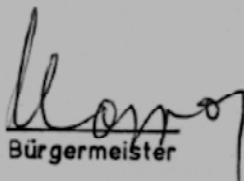
VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 BauGB am **09.05.2000**

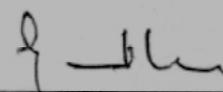
SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am **07.11.2000**

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 08.11.2000

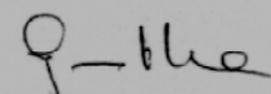

Bürgermeister




Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am **29.06.2001**

Rottenburg am Neckar, den 29.06.2001


Leiterin des Stadtplanungsamtes

BEBAUUNGSPLAN „JÄCKLE NORD“

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
.. 2.12.80
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
.. 4.6.81
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
.. 11.6.81

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
.. 29.6.82
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
.. 16.8.82
bis 17.9.82

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
.. 23.11.82
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
.. 24.2.1983
Nr. 13-42/412.1-1123/82
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
.. 17.3.1983
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den .. 23.11.82

Dr. Löffler

.....
OBERBÜRGERMEISTER

Keppel

.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet
II=I+IUG	1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anrechenbares Untergeschoß
I	1 Vollgeschoß
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise

	offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	alternative Firsrichtung entweder oder

Grenzen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen

	Gehweg
	Fahrbahn (Mischfläche)
	Schrammbord

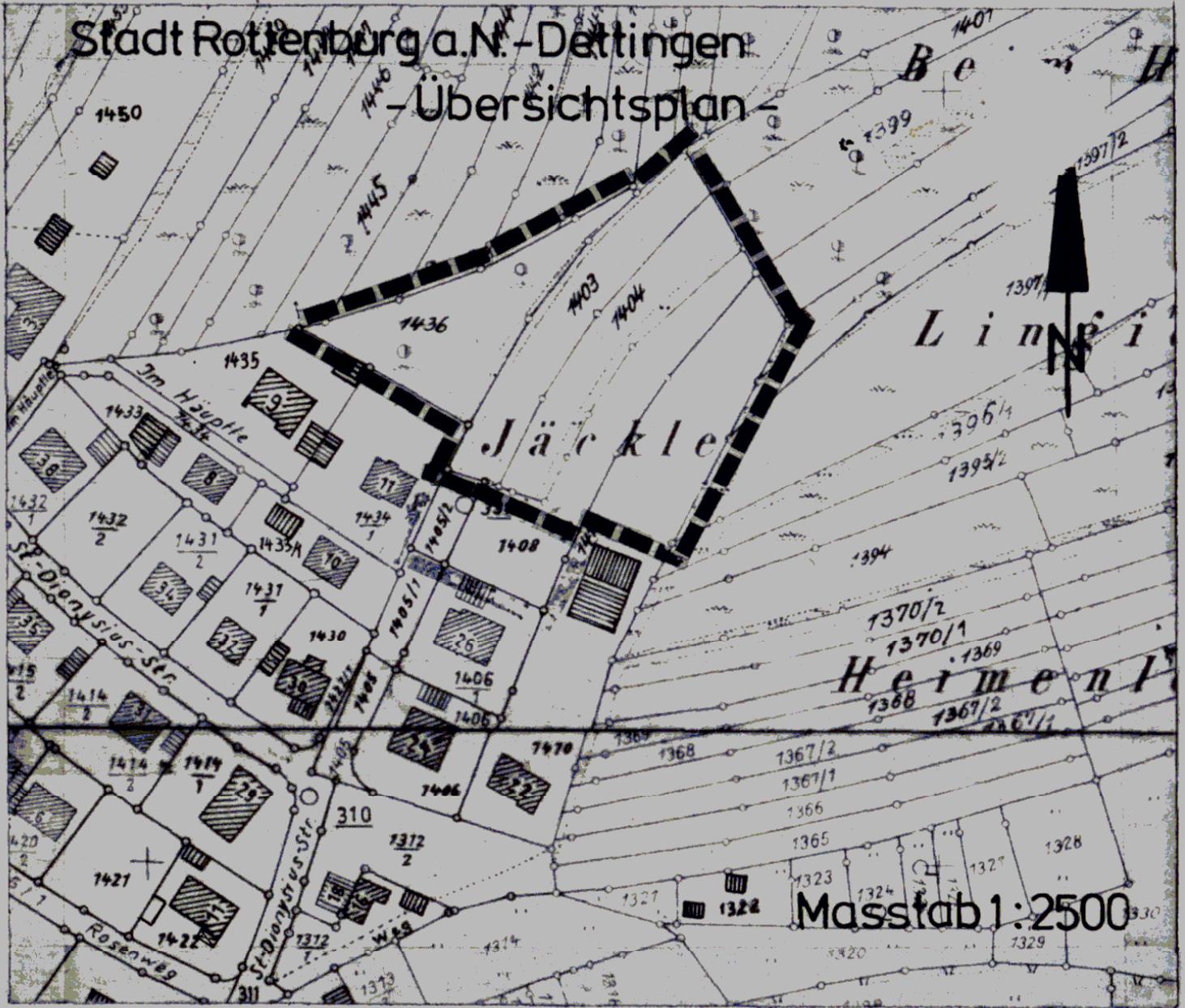
Sonstige Festsetzungen

	Flächen für Garagen
--	---------------------

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Bauweise	Satteldach	
	Dachneigung	

	Böschung
	Pflanzgebot
	Stützmauer

Stadt Rottenburg a.N. - Dettingen - Übersichtsplan -

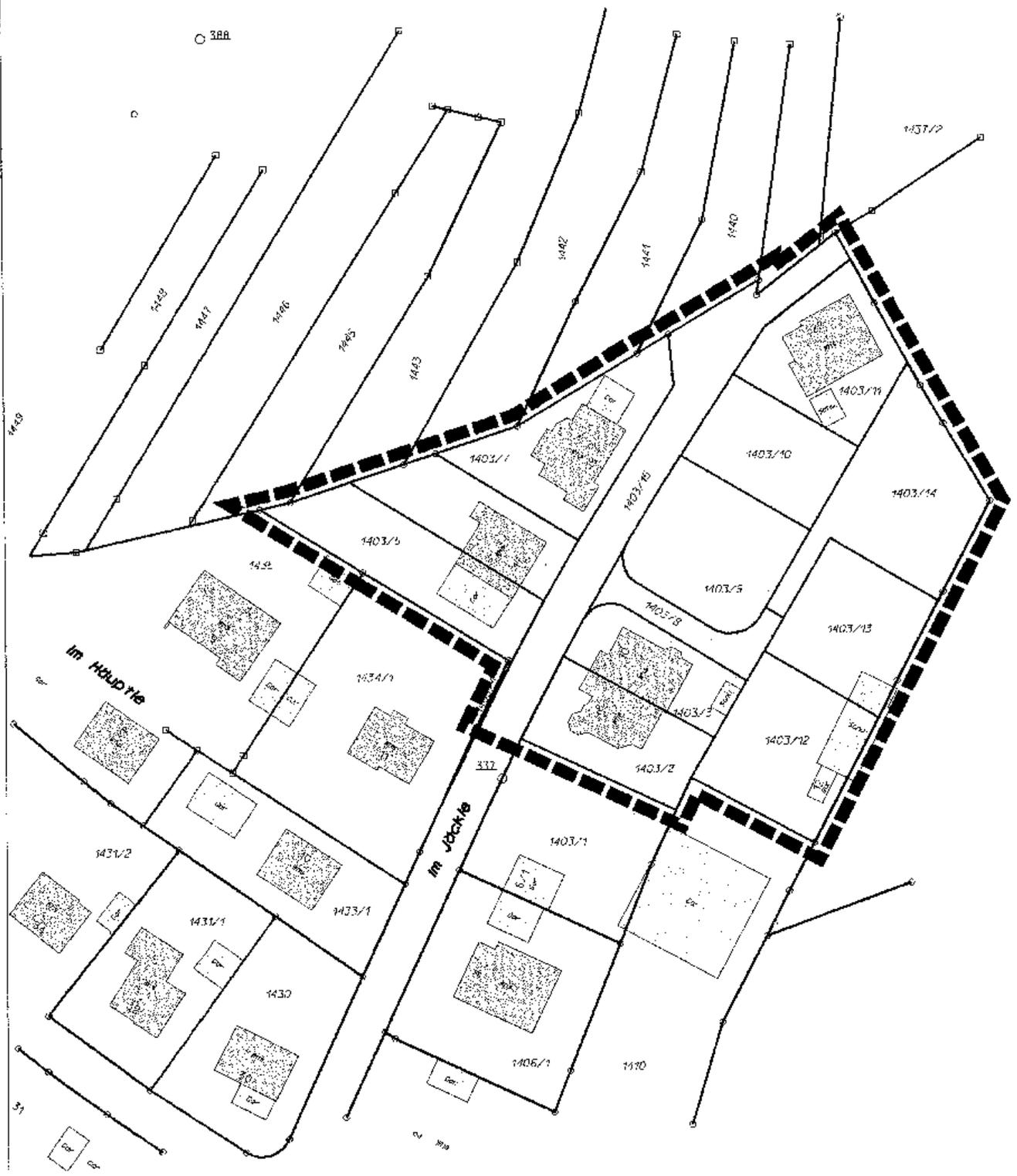


Masstab 1:2500

1443

1445

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Jäckle Nord" Dettingen 1. Änderung



Stadtplanungsamt
ROTTENBURG
AM NECKAR

1. Erfordernis zur Planaufstellung

Der mit Beschluss vom 02.12.1980 aufgestellte und am 23.11.1982 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Jäckle Nord“ in Rottenburg am Neckar - Dettingen wurde am 17.08.1983 rechtsverbindlich.

Da die Erschließung des Gebietes noch nicht vollständig realisiert wurde, ist es notwendig, für die Erschließung der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke den im Bebauungsplan dargestellten Stichweg zu erstellen.

Zwischenzeitlich hat der südliche Angrenzer an dem Stichweg eine Treppe zum Untergeschoss sowie einen Schuppen gebaut, so dass die Straße wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit den entsprechenden Böschungen nicht mehr realisiert werden kann.

Des Weiteren ist die Straße „Im Jäckle“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als 5,50 m breite Straße mit einseitigem Gehweg von 1,50 m festgesetzt.

Nach heutigen Erkenntnissen im Straßenbau ist ein abgesetzter Gehweg bei der Straße „Im Jäckle“ nicht mehr erforderlich. Dieser Gehweg soll im Zuge der Bebauungsplanänderung entfallen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist auch aus Abrechnungsgründen für die Erschließung erforderlich.

2. Einfügen in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Rottenburg am Neckar von 1982 als zukünftige Wohnbaufläche enthalten.

In der noch zu genehmigten Flächennutzungsplanfortschreibung der VVG Rottenburg am Neckar vom Jahr 2000 ist das Gebiet bereits als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Planungsrechtlich ist das Gebiet Jäckle Nord - 1. Änderung ausgewiesenes Wohnbauland. Der Bebauungsplan „Jäckle Nord - 1. Änderung“ weist das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Jäckle Nord“ aus.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 1398, 1399, 1401
- Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 1391 und 1397/1/2/3
- Im Süden: durch den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Jäckle entlang den Flurstücken 1435, 1434/1, 1408 und 1410
- Im Westen: durch die Flurstücke Nr. 1438 bis 1445.

Die Grenzen der Bebauungsplanänderung stimmen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Jäckle Nord“ überein.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die im Bebauungsplan „Jäckle Nord - 1. Änderung“ ausgewiesene Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,50 m und 0,25 m Schrammbord ausgebaut. Von der Haupterschließungsstraße zweigt eine Stichstraße mit 4,50 m Ausbaubreite ab. Im Wendebereich weist die Stichstraße 3,50 m aus.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist sichergestellt bzw. für die Straße „Im Jäckle“ bereits vorhanden.

Für die Bebauung des Stichweges ist eine Entwässerung im Freispiegelgefälle möglich. Die Ver- und Entsorgung wird an das bestehende Netz angeschlossen.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Größe des gesamten Bebauungsplangebietes beträgt ca. 0,64 ha.

Im einzelnen gegliedert:

- Wohngebiet ca. 0,55 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,09 ha

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden drei zusätzliche Grundstücke erschlossen. Die städtebauliche Konzeption orientiert sich an dem bestandskräftigen Bebauungsplan „Jäckle Nord“.

Die Geschoszahl wird allgemein auf I Vollgeschoss, im östlichen Bereich auf II = I+I UG, wobei das Untergeschoss wegen der topographischen Lage und der Straßenhöhe als Vollgeschoss ausgebaut werden kann, festgesetzt.

Zur Anpassung an die vorhandene angrenzende Bebauung sind im Bebauungsplangebiet für Wohngebäude nur Satteldächer zulässig.

Um den dort vorhandenen Obstbaumbestand weitestgehend zu erhalten, sind Flächen, die nicht überbaut werden, mit einer Pflanzbindung belegt worden.

Der Übergang der Bebauung in die freie Landschaft sowie die Eingrünung der Gebäude stellt ein Pflanzgebot in den Randbereichen sicher.

7. Kosten

Die Investitionskosten für die Resterschließung betragen ca. 150.000,-- DM die von den Anliegern laut bestehendem Erschließungsvertrag getragen werden.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.2000 / 07/11/2000

A. Garthe

Angelika Garthe

