

# BEBAUUNGSPLAN "LETTENBREITE SÜD" M 1:500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



## BEBAUUNGSPLAN "LETTENBREITE NORD"

1. Bebauungsplanänderung  
Stadtplanungsamt  
Rottenburg am Neckar, 15.12.1998

STADTPLANUNGSAMT  
ROTTENBURG AM NECKAR,  
DEN 14.08.1991

### ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



**1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**  
Änderung ins Vereinfachte Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BauGB, § 13, 244)

**VERFAHRENSVERMERKE**

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 BauGB am 26.01.1999

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 26.01.1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.  
Rottenburg am Neckar, den 03.02.1999

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 12.02.1999

Rottenburg am Neckar, den 18.02.1999

*[Signature]*  
Leiter des Stadtplanungsamtes

**A**

WA	II - III
0,4	6,0m 11,0m

Bauweise gemäß  
Planeinschrieb

**B**

WA	II
0,3	4,0m 9,0m

2 WE  
Bauweise gemäß  
Planeinschrieb

**C**

WA	II - III
0,3	6,0m 11,0m

ZWE  
Bauweise gemäß  
Planeinschrieb

- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- #### ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- #### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- II - III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- TRAUFHÖHE 4,0m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFRÖHE HÖCHSTENS 4,0m
- FIRSTHÖHE 11,0m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE HÖCHSTENS 11,0m
- 2 WE MAXIMAL ZWEI WOHNHEITEN
- #### BAUWEISE
- ▲ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ▲ ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG
- #### GRENZEN
- BAUGRENZE
- xxxxxxx ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- #### VERKEHRSLÄCHEN
- FUSS- UND RADWEG
- VERKEHRSLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG GEMISCHT GENÜTZTE VERKEHRSLÄCHE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- #### GRÜNLÄCHEN / PFLANZFESTSETZUNGEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSGRÜN
- KINDERSPIELPLATZ
- EINZELPFLANZGEBOT
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
- ÖKOLOGISCHE SCHUTZFLÄCHE
- #### SONSTIGE PLANZEICHEN
- OBERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- LEITUNGSRECHT
- GA GARAGEN
- BÖSCHUNGEN

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### I. RECHTSGRUNDLAGEN
- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2251)  
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 (BGBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.12.1985 (BGBl. 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
- ##### 10 Art der baulichen Nutzung
- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
Ebenfalls nicht zulässig sind Schön- 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.
- ##### 20 Mass der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 9 Abs. 2 BauGB  
Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen, Firsthöhen und Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- ##### 30 Bauweise
- entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:  
▲ = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig  
▲ ED = offene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ##### 40 Überbaubare Grundstücksflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
- ##### 50 Stellung der baulichen Anlagen
- Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingefragte Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenräume sind insgesamt bis zu 50% der Hauptfirstrichtung zulässig.  
Bei alternativer Hauptfirstrichtung: ↕ entweder ↔ und / oder ↕  
Abweichungen von der eingezeichneten Hauptfirstrichtung sind bis 6 Grad zulässig.
- ##### 60 Flächen für Garagen
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
§ 2 Abs. 6 BauNVO  
Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.
- ##### 70 Verkehrsflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
§ 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrO
- ##### 71 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und diesem dem Anliegerverkehr.
- ##### 72 Zu- und Ausfahrten
- Im Bereich der öffentlichen Parkflächen und der als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen ist für jedes abtrennende Grundstück eine notwendige Zufahrt zulässig.
- ##### 80 Grünflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.
- ##### 90 Ökologische Schutzflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Sie dient der Erhaltung des Landschaftsbildes sowie eines Teils der Böschung entlang der Geländeterrasse.
- ##### 100 Leitungsrecht
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Entsprechend dem Eintrag im Leitungsplan wird ein Leitungsrecht:  
① zugunsten der Stadt zur Führung eines Kanals  
② zugunsten der EVS für ein vorhandenes Erdkabel festgesetzt.
- ##### 110 Bindungen für das Anpflanzen 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 Einzelplanungen sind mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäumen) auszuführen.  
Von den Standards kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufuhren erforderlich ist.  
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.
- ##### 120 Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers
- § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB  
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.  
Als Randentfernung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbau mit 0,30 m Breite und 0,80 m Tiefe zulässig.
- ##### 130 Höhenlage der Gebäude
- § 9 Abs. 2 BauGB  
Maßgebend für die Höhenlage der Gebäude ist die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche. Im Anschlag der Gebäude dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen eine Höhe von maximal 0,20 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- #### III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ##### 10 Gebäudehöhe
- Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:  
Zahl der Vollgeschosse maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe  
Z=II 4,00 m 9,00 m  
Z=III 6,00 m 11,00 m
- Die Firsthöhe ist auf die Erdgeschuldbodenhöhe 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 Gebäudehöhen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.  
Traufen von Dachbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttraufhöhe ausgenommen.
- ##### 20 Gebäudeproportionen
- Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) muß größer oder mindestens gleich groß sein wie die Gebäubehöhe (Gesamthöhe).  
Bei Doppelhäusern darf die Breite der einzelnen Doppelhaushälfte 13,0 m nicht überschreiten.
- ##### 30 Dachgestaltung
- Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.
- ##### 31 Dachform
- Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Fußdächer sind zulässig, sofern sie von senkrechten Wänden abgeschlossen sind und als begrünzte Dächer.
  - Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder mit geneigten Dachflächen zulässig.
- ##### 32 Dachneigung
- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit 38°-48° Dachneigung auszuführen. Begrünzte Dächer von Hauptgebäuden sind von der allgemeinen festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25 Grad betragen.
  - Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß mindestens 15° betragen.
- ##### 33 Dachendeckung
- Zur Dachendeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünzte Dächer. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Materialien zulässig.

### ROTTENBURG AM NECKAR HEMMENDORF BEBAUUNGSPLAN "LETTENBREITE SÜD"

#### IV. HINWEISE

##### 10 Geländeschnitte

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

##### 20 Wasserversorgung

Für Wohngebäude sind nichtgelegene Wassernahmestelle höher als 4,00 m über N.N. liegt ist zur Sicherstellung der Wasserversorgung eine häusliche Druckerhöhungsanlage erforderlich.

##### 30 Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Unregelmäßigkeiten bei den Baugrundverhältnissen möglich. Werden beim Ausbuh Schutzverfügungen oder Fundamenten festgestellt, sollte ein Baugrundsachverständiger zur Grundgründerberatung hinzugezogen werden.

##### 40 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archaischen Befunden zu rechnen. Das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen ist daher vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Die ausführenden Bauarbeiten sind auf die Möglichkeit von Bodendenkmalen aufmerksam zu machen.

##### 50 Erdrauch

Der anfallende Erdrauch soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländeverhältnisse sind wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse sind zu berücksichtigen.

##### 60 Erdkabel

Die genaue Lage des Erdkabelnetzes der Straße Neuwiesen ist durch die örtliche Versorgungsstelle festzusetzen. Mindestens 1,0 m oberhalb des Erdkabels dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.

#### VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 07.12.1976 beschlossen den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.  
Dieser Beschluß wurde am 22.02.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 22.02.1990

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

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 08.04.1991 bis 29.04.1991 in der Fassung vom 28.05.1991 bis 05.06.1991 öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a. N., den 29.05.1991

*[Signature]*

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 27.08.1991 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.08.1991, sowie die Begründung in der Fassung vom 05.04.1991 / 07.09.1991

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.  
Rottenburg a. N., den 01.10.1991

*[Signature]*  
Oberbürgermeister

*[Signature]*  
Leiter des Stadtplanungsamtes

**ANZEIGEVERFAHREN**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 21.02.1992, Nr. 22-33/203-2-107/91 abgeschlossen.

**AUFKRAFTTRETEN**  
Rottenburg a. N., den 26.02.1992

*[Signature]*  
Oberbürgermeister

**INKRAFTTRETEN**  
Der Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 27.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Rottenburg a. N., den 13.03.1992

*[Signature]*

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

II - III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE

0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL

TRAUFHÖHE 4,0 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFGRENZE HÖCHSTENS 4,0 m

FIRSTHÖHE 11,0 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE HÖCHSTENS 11,0 m

2 WE MAXIMAL ZWEI WOHNEINHEITEN

## BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



HAUPTFIRSTRICHTUNG

## GRENZEN



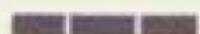
BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

## VERKEHRSFLÄCHEN



FUSS- UND RADWEG



VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
GEMISCHT GENÜTZTE VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

## GRÜNFLÄCHEN / PFLANZFESTSETZUNGEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSGRÜN

KINDERSPIELPLATZ



EINZELPFLANZGEBOT

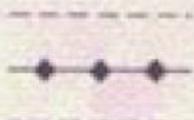


ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME



ÖKOLOGISCHE SCHUTZFLÄCHE

## SONSTIGE PLANZEICHEN



OBERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG  
MIT SCHUTZSTREIFEN



LEITUNGSRECHT



GARAGEN



BÖSCHUNGEN

WA	II
0.3	4,0m 9,5m
2 WE 0	

BAUGEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	TRAUFHÖHE FIRSTHÖHE
WOHNEINHEITENBESCHRÄNKUNG BAUWEISE	

# ROTTENBURG AM NECKAR HEMMENDORF

## BEBAUUNGSPLAN "LETTENBREITE SÜD"

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 07.12.1976 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

#### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 22.03.1990.

#### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

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

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 08.04.1991 von 29.04.1991 bis 28.05.1991 in der Fassung vom ..... von ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a. N., den 29.05.1991 *Wank*

#### 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 14.08.1991 sowie die Begründung in der Fassung vom 05.04.1991 / 17.09.1991.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 01.10.1991

*[Signature]*  
Oberbürgermeister



*Wank*  
Leiter des Stadtplanungsamtes

#### ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 21.02.1992 Nr. 22-33/2511.2-1-1097/91 abgeschlossen.

#### AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 26.02.1992

*[Signature]*  
Oberbürgermeister



#### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 27.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 13.03.1992 *Wank*

# 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.

### 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 Einschrieb im Bebauungsplan.

### 3.0 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:



= 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 Verkehrsflächen

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

### 7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

### 7.2 Zu- und Ausfahrten

Im Bereich der öffentlichen Parkflächen und der als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen ist für jedes dahinterliegende Grundstück eine notwendige Zufahrt zulässig.

## 8.0 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.

## 9.0 Ökologische Schutzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Sie dient der Erhaltung des Gehölzstreifens sowie eines Teils der Böschung entlang der Geländeterrasse.

## 10.0 Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht

- ① zugunsten der Stadt zur Führung eines Kanals
  - ② zugunsten der EVS für ein vorhandenes Erdkabel
- festgesetzt.

## 11.0 Bindungen für das Anpflanzen 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 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.

## 12.0 Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.

Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

## 13.0 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.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Gebäudehöhe

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Z = II	4,00 m	9,00 m
Z = III	6,00 m	11,00 m

Die Firsthöhe ist auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe 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

Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

#### 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 und als begrünte Dächer.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

#### 3.2 Dachneigung

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit 38° - 48° 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.

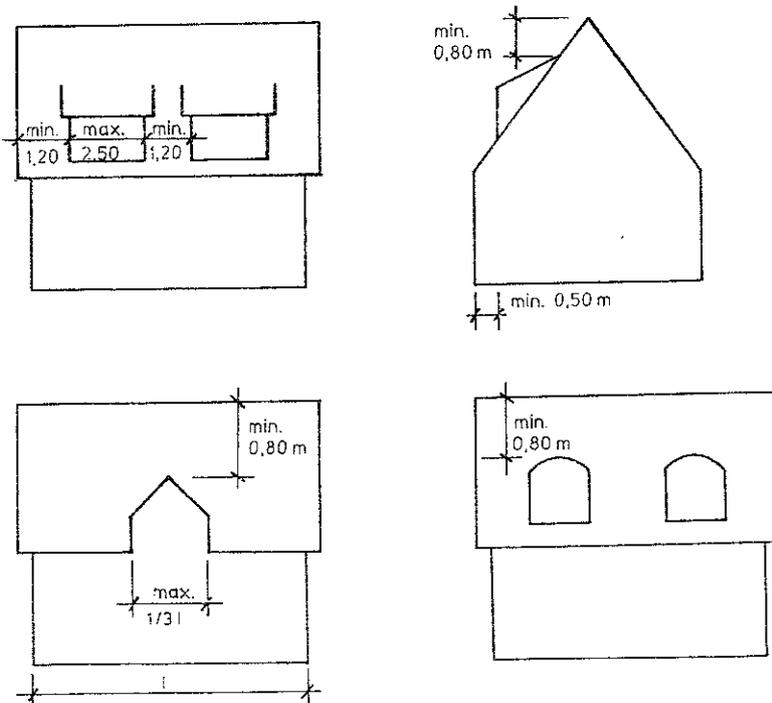
#### 3.3 Dacheindeckung

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.

### 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
  - Schleppgauben
- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten.
- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade Dachgaube.
- Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m 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 0,20 m und 0,60 m betragen. Der Dachüberstand muß auf mindestens 70% der Gebäudelänge eingehalten werden. Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 0,40 m betragen.

#### 4.0 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen) Kunststoff und Metaliverkleidungen, 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

#### 1.0 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.

#### 2.0 Wasserversorgung

Für Wohngebäude, deren höchstgelegene Wasserentnahmestelle höher als 440,0 m über N.N. liegt ist zur Sicherstellung der Wasserversorgung eine häusliche Druckerhöhungsanlage erforderlich.

#### 3.0 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.

#### 4.0 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Befunden 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.

#### 5.0 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.

6.0 Erdkabel Die genaue Lage des Erdkabels entlang der Straße Neuwiesen ist durch Suchschlitze festzustellen. Mindestens 1,0 m beiderseits des Erdkabels dürfen Erdarbeiter nur von Hand ausgeführt werden.

**A**

WA	II - III
0.4	6.0m 11.0m
0 Bauweise gemäß Planeinschrieb	

**B**

WA	II
0.3	4.0m 9.0m
2 WE 0 Bauweise gemäß Planeinschrieb	

**C**

WA	II - III
0.3	6.0m 11.0m
2 WE 0 Bauweise gemäß Planeinschrieb	

# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997  
(BGBL. I S. 2141)

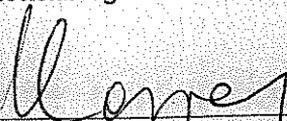
## VERFAHRENSVERMERKE

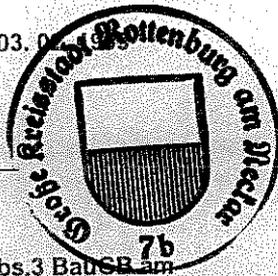
ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 BauGB am 26.01.1999

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 26.01.1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 03.02.1999

  
Bürgermeister



  
Leiter des Stadtplanungsamtes

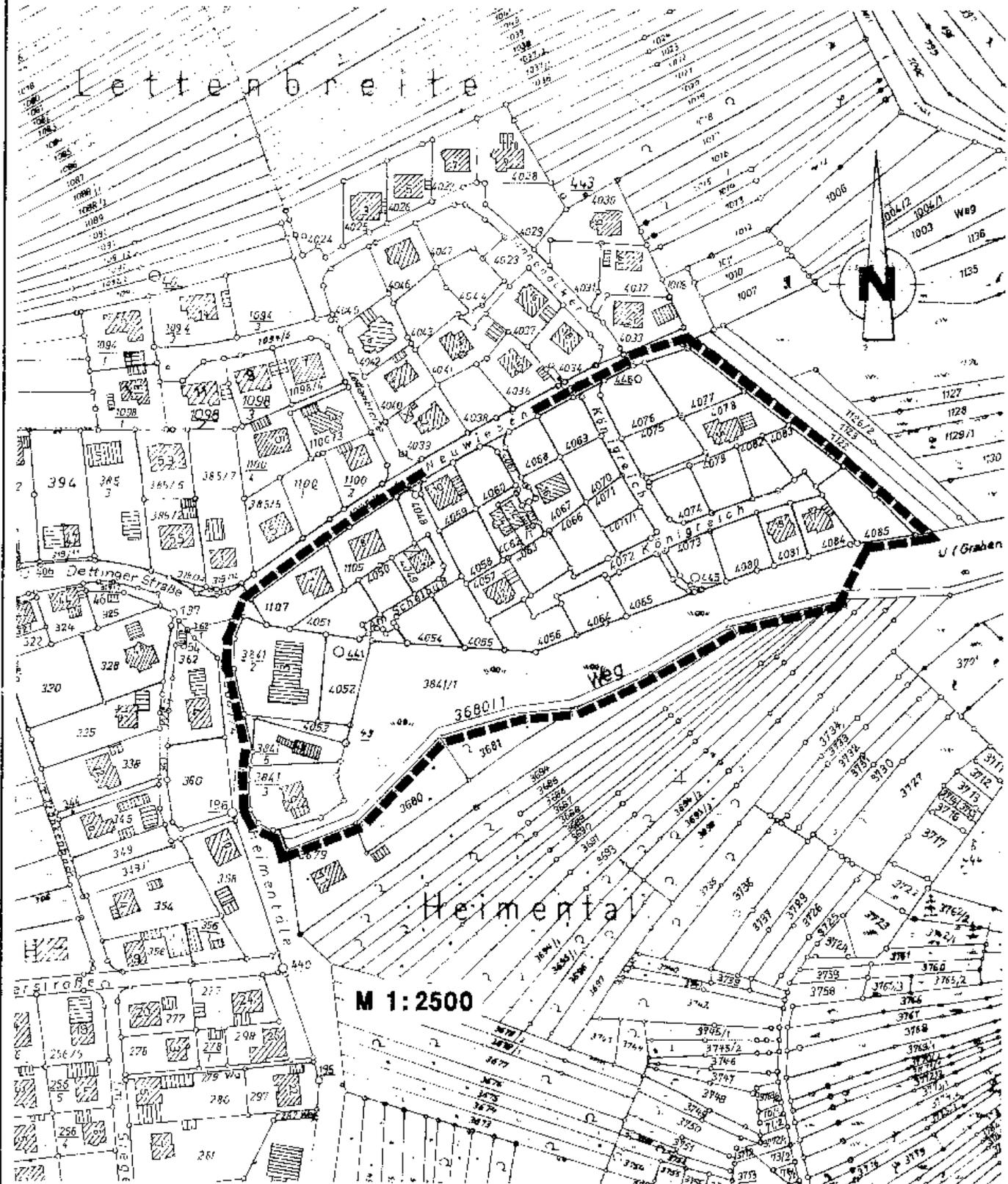
INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am

12.02.1999

Rottenburg am Neckar, den 18.02.1999

  
Leiter des Stadtplanungsamtes

# BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Lettenbreite Süd" - Hemmendorf 1. Änderung



M 1:2500



Stadtplanungsamt  
Rottenburg  
am Neckar

## **1. Erfordernis der Planung**

Am 16.12.1998 faßte der Ortschaftsrat Hemmendorf den Empfehlungsbeschluß zur Änderung des seit 27.02.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lettenbreite Süd“. Die Planänderung ist erforderlich, um einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Bebaubarkeit der Grundstücke zu erhalten

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar stellt in diesem Bereich geplante Wohnbaufläche dar.

Der Landschaftsplan stellt geplante Siedlungsfläche mit Erhaltung des Feldgehölzes dar. Die Erhaltung des Feldgehölzes am südlichen Ende des Baugebietes „Lettenbreite Süd“ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt.

## **3. Beschreibung des zu ändernden Planbereichs**

Das Wohngebiet „Lettenbreite Süd“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hemmendorf. Der zu ändernde Bereich liegt im Südosten des Plangebietes am Rand zur freien Landschaft.

## **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Von der Änderung der Festsetzungen sind drei Flurstücke direkt betroffen, davon befinden sich zwei in städtischem und eines in privatem Eigentum.

## **5. Ziel und Zweck der Planung**

Städtebauliche Konzeption:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lettenbreite Süd“ ist auf den beiden städtischen Flurstücken (Flurstück 4082 und 4083) eine überbaubare Grundstücksfläche für Einzel- oder Doppelhäuser mit der Firstrichtung von Südwest nach Nordost, sowie jeweils großzügige Flächen für Garagen festgesetzt. Für die private Fläche, Flurstück 4085, ist eine überbaubare Fläche für ein Einzelhaus mit der Firstrichtung von Südost nach Nordwest und ebenfalls eine großzügige Fläche für Garagen festgesetzt (Anlage 1).

Im Planbereich sind, bis auf vier Grundstücke, als Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, auf diesen vier Grundstücken sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die beiden städtischen Grundstücke stehen zum Verkauf an. Interessenten sind vorhanden, jedoch soll das Flurstück 4082 mit einem Einzelhaus bebaut werden, dies ist nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglich. Bei einer Einzelhausbebauung des Flurstücks ist die Folge, daß auf Flurstück 4083 auch nur eine Einzelhausbebauung mit den Abstandsflächen von mind. 2,50 m Breite möglich ist. Es könnte somit nur ein Gebäude von ca. 6,50 Breite errichtet werden.

Aufgrund dieser Sachlage sollen folgende Änderungen durchgeführt werden:

Auf Flurstück 4082 wird die überbaubare Fläche Richtung Westen bis auf einen Abstand von 3,0 m zur dortigen Flurstücksgrenze erweitert, des weiteren soll eine alternative Firstrichtung um 90 ° gedreht möglich sein.

Auf Flurstück 4083 wird die überbaubare Fläche nach Osten bis auf 2,50 m an die Grenze des Geltungsbereichs erweitert. Richtung Südosten erfolgt eine Erweiterung bis auf 3,0 m an die Grenze.

Auf Flurstück 4085 wird die überbaubare Fläche nach Nordwesten und Südosten so erweitert, daß auch auf diesem Grundstück eine Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus möglich sein wird. Die Festsetzung der Bauweise wird dahingehend geändert. Ferner soll auch bei diesem Grundstück, wie bei anderen Eckgrundstücken eine um 90 ° gedrehte alternative Firstrichtung möglich sein (Anlage 2).

Eine Änderung der textlichen Festsetzungen erfolgt nicht.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten

Zur Verwirklichung der 1. Bebauungsplanänderung „Lettenbreite Süd“ sind keine Maßnahmen erforderlich. Kosten entstehen nicht.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 12. Januar 1999

  
Gerhard Kuntz



  
K.-Eberhard Seelos