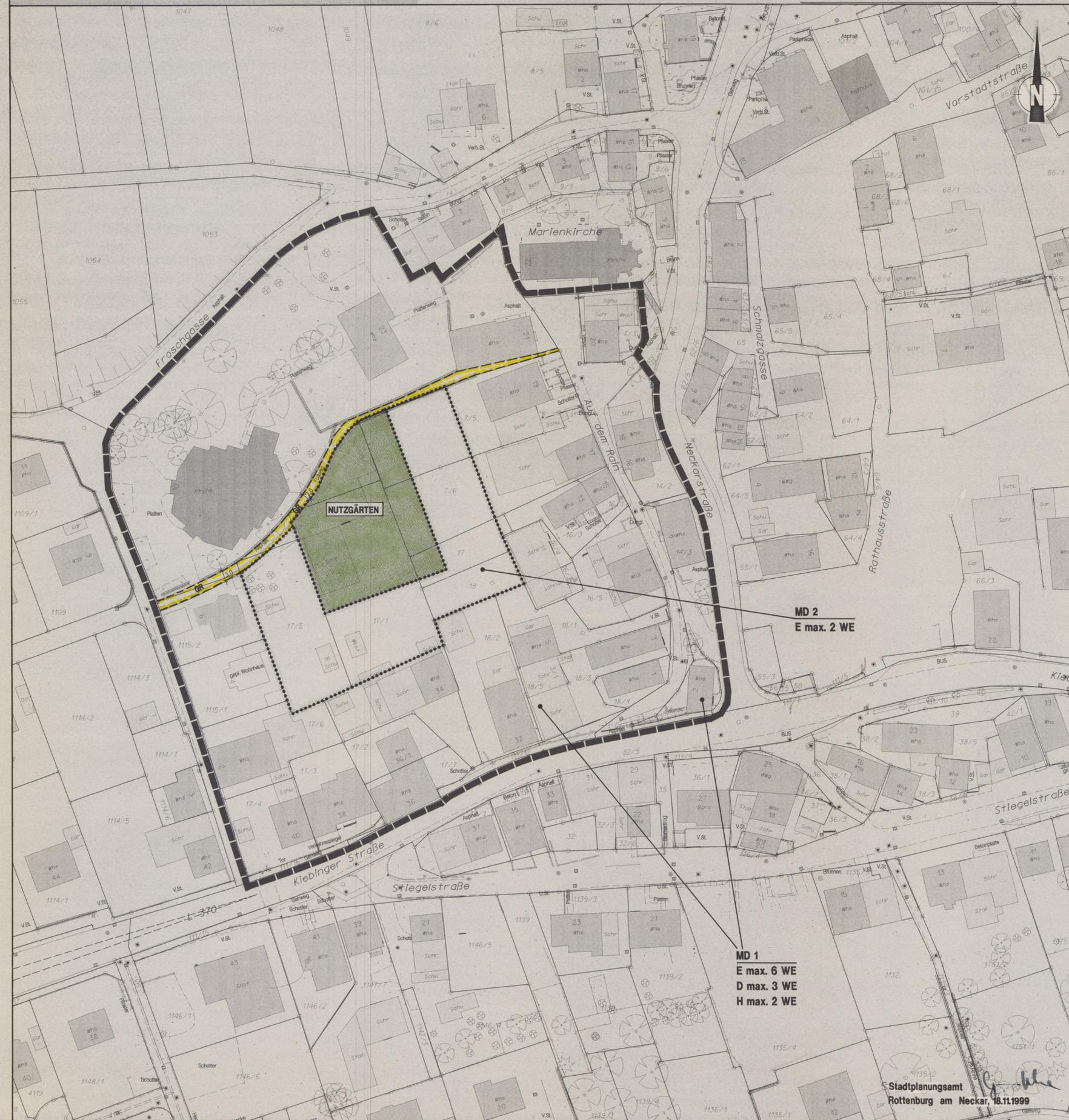




Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MD 1, 2

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- MD1 E max. 6 WE
- MD1 D max. 3 WE
- MD1 H max. 2WE
- MD2 E max. 2WE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Nutzgärten

GEHRECHT (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

- Gehrecht

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Vermaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

I. RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 im gesamten Plangebiet.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB; §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind § 5 (2) Nr. 4 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Nr. 7 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 8 - Gartenbaubetriebe, Nr. 9 - Tankstellen. - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Im Geltungsbereich MD sind in folgenden Wohngebäuden eine maximale Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt:
 - MD₁ - im Einzelhaus max. 6 Wohneinheiten
 - im Doppelhaus max. 3 Wohneinheiten
 - im Reihenhaushaus max. 2 Wohneinheiten
 - MD₂ - nur Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten
- 2.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Die privaten Grünflächen sind als Nutzgärten festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.
- 3.0 Gehrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Folgendes Nutzungsrecht ist als Eintragung im Bebauungsplan sichergestellt: - Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Beseitigung von Niederschlagswasser Auf Grund von § 45b Abs. 3 Satz 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 1. Januar 1999 ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Insbesondere sind bei Abriss und Neubebauung von Grundstücken die Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Unschädliches Niederschlagswasser aus Dachflächen ist - soweit möglich - in Zisternen zwischenspeichern oder offen auszuleiten und über bewachsene Sicker- und Verdunstungsmulden dezentral zu beseitigen.

IV. HINWEISE

- 1.0 Bodenschutz Die Belange des Bodenschutzes sind zu beachten. Insbesondere soll gemäß § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- 2.0 Baugrund Als Baugrund sind im Plangebiet unter vermutlich geringmächtiger Lehmlage bzw. örtlichen Auffüllungen Talkiese der „Jungterrasse“ zu erwarten, die in unbekannter Gesamtmächtigkeit die Gesteine des Keupers - vermutlich Gipskeuper - verhüllen. Auf einer hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.
- 3.0 Denkmalschutz Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches sind Gräber der Merowingerzeit (6./7. Jahrhundert nach Christus) bekannt, die zu einem Friedhof gehören, dessen Ausdehnung derzeit nicht klar zu fassen ist. Im Zuge von baulichen Maßnahmen ist deshalb besonders auf archäologische Funde und Befunde zu achten und gegebenenfalls sofort die archäologische Denkmalpflege zu verständigen (§ 20 DSchG).

ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM RAIN"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 02.05.1995 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 08.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 27.01.1999 Auslegung vom _____ bis _____

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs.2 BauGB am 08.06.1999 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen:
In der Fassung vom 23.02.1999 von 02.07.1999 bis 02.08.1999
In der Fassung vom _____ von _____ bis _____

Rottenburg am Neckar, den 03.08.1999

Leiter des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 30.11.1999 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.11.1999 sowie die Begründung in der Fassung vom 18.11.1999 / 30.11.1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 01.12.1999

Bürgermeister
Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 07.04.2000 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 10.04.2000

Leiter des Stadtplanungsamtes



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar, 18.11.1999

ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM RAIN"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 02.05.1995 beschlossen, den Bebauungsplan gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 08.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 27.01.1999
Auslegung vom _____ bis _____

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

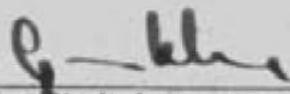
Der Gemeinderat hat gem. §3 Abs.2 BauGB am 08.06.1999 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen:

In der Fassung vom 23.02.1999 von 02.07.1999 bis 02.08.1999
In der Fassung vom _____ von _____ bis _____

Rottenburg am Neckar, den 03.08.1999

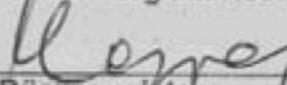


Leiter des Stadtplanungsamtes

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. §10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 30.11.1999 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.11.1999 sowie die Begründung in der Fassung vom 18.11.1999 / 30.11.1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 01.12.1999



Bürgermeister

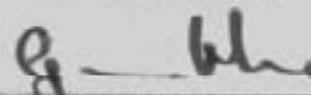




Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §10 Abs.3 BauGB am 07.04.2000 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 10.04.2000



Leiter des Stadtplanungsamtes

Textliche Festsetzungen

I. RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Baufeitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 im gesamten Plangebiet.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO ist § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
Ebenfalls nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind § 5 (2) Nr. 4 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Nr. 7 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 8 - Gartenbaubetriebe, Nr. 9 - Tankstellen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich MD sind in folgenden Wohngebäuden eine maximale Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt:

- MD₁ - im Einzelhaus max. 6 Wohneinheiten
- im Doppelhaus max. 3 Wohneinheiten
- im Reihenhaus max. 2 Wohneinheiten
- MD₂ - nur Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten

- 2.0 Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die privaten Grünflächen sind als Nutzgärten festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.
- 3.0 Gehrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Folgendes Nutzungsrecht ist als Eintragung im Bebauungsplan sichergestellt:
- Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Beseitigung von Niederschlagswasser

Auf Grund von § 45b Abs. 3 Satz 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 1. Januar 1999 ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Insbesondere sind bei Abriss und Neubebauung von Grundstücken die Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Unschädliches Niederschlagswasser aus Dachflächen ist – soweit möglich – in Zisternen zwischenspeichern oder offen abzuleiten und über bewachsene Sicker- und Verdunstungsmulden dezentral zu beseitigen.

IV. HINWEISE

- 1.0 Bodenschutz
Die Belange des Bodenschutzes sind zu beachten. Insbesondere soll gemäß § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- 2.0 Baugrund
Als Baugrund sind im Plangebiet unter vermutlich geringmächtiger Lehmauflage bzw. örtlichen Auffüllungen Talkiese der „Jungterrasse“ zu erwarten, die in unbekannter Gesamtmächtigkeit die Gesteine des Keupers – vermutlich Gipskeuper – verhüllen. Auf einer hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.
- 3.0 Denkmalschutz
Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches sind Gräber der Merowingerzeit (6./7. Jahrhundert nach Christus) bekannt, die zu einem Friedhof gehören, dessen Ausdehnung derzeit nicht klar zu fassen ist. Im Zuge von baulichen Maßnahmen ist deshalb besonders auf archäologische Funde und Befunde zu achten und gegebenenfalls sofort die archäologische Denkmalpflege zu verständigen (§ 20 DSchG).

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MD 1,2

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

MD1 E max. 6 WE

6 Wohneinheiten im Einzelhaus

MD1 D max. 3 WE

3 Wohneinheiten im Doppelhaus

MD1 H max. 2 WE

2 Wohneinheiten im Reihenhaus

MD2 E max. 2 WE

2 Wohneinheiten im Einzelhaus

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Nutzgärten



NUTZGÄRTEN

GEHRECHT

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Gehrecht

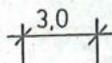


SONSTIGE PLANZEICHEN

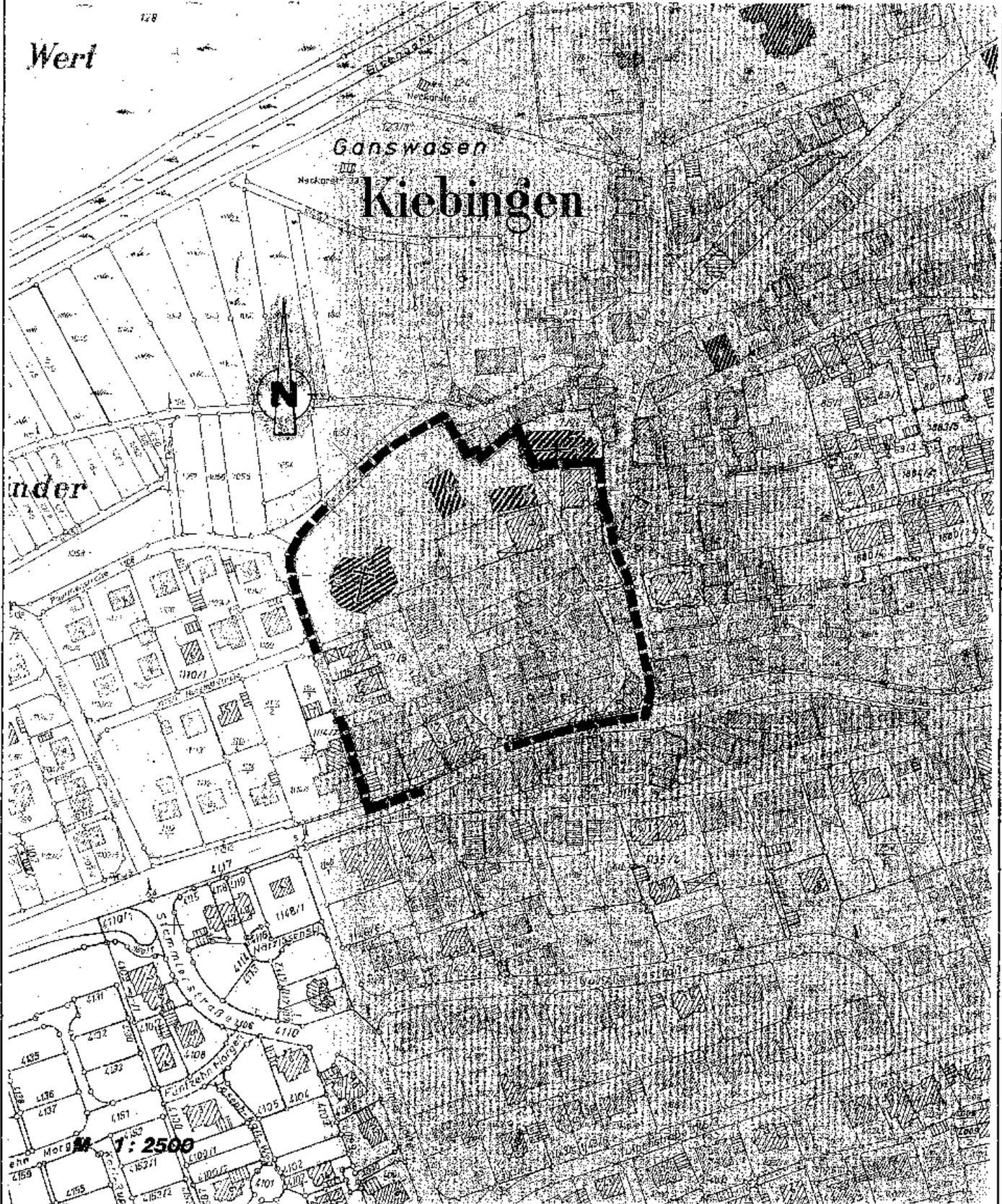
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Vermaßung in Metern



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan " Auf dem Rain " - Kiebingen



Stadtplanungsamt
Rottenburg
am Neckar

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Antrag auf Abbruch des Gebäudes „Auf dem Rain“ Nr. 7 veranlaßte den Ortschaftsrat von Kiebingen dem Gemeinderat zu empfehlen, einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem vor allem die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten planungsrechtlich geregelt werden sollte. Insbesondere auch deshalb, weil in unmittelbarer Nähe in der Neckarstraße ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten gem. § 34 BauGB genehmigt wurde, welches sich hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten in die bauliche Struktur des Ortskerns nicht einfügt.

Der Bebauungsplan erhält die Qualität eines „einfachen“ Bebauungsplans.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ (M) ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist über die getroffenen Festsetzungen hinaus § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für die Zulässigkeit von Vorhaben maßgebend. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) entspricht der vorhandenen Nutzung.

Darüber hinaus liegt das gesamte Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der seit 12.04.1985 rechtsverbindlichen Dorfbildsatzung.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die Froschgasse
- im Osten durch die Neckarstraße
- im Süden durch die Kiebinger Straße
- im Westen durch die Paulinerstraße

Das Gebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die Art der baulichen Nutzung besteht insbesondere aus Wohngebäuden, der Kirche und landwirtschaftlichen Gebäuden, in denen noch entsprechende Geräte untergestellt werden.

4. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Das Gebiet ist erschlossen, so daß keine Erschließungs- und Versorgungsmaßnahmen erforderlich werden.

5. Planungskonzeption

Bauliche Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) läßt sowohl das Wohnen als auch das Unterbringen landwirtschaftlicher Betriebe sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu.

Diese Nutzung entspricht überwiegend dem Bestand.

Zur Festlegung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen wurde eine Bestandsaufnahme im Plangebiet und in den Randzonen außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Die ermittelte Zahl der Wohneinheiten ließ sich in Anlehnung an den tatsächlich vorhandenen Wohneinheiten pro Gebäude wie folgt festlegen:

Im Geltungsbereich MD₁ -

- Einzelhaus mit max. 6 Wohneinheiten
- Doppelhaus mit max. 3 Wohneinheiten
- Reihenhaus mit max. 2 Wohneinheiten

Für die an die „Grünfläche“ angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen (MD₂) ist die bauliche Nutzung auf die Zulässigkeit von Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten beschränkt:

Im Geltungsbereich MD₂ – nur Einzelhaus, mit max. 2 Wohneinheiten.

Grünfläche

Die im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke bestehende Grünfläche wird in ihrer Ausdehnung zugunsten einer einzeiligen Baumöglichkeit reduziert. Sowohl die ortsnahe Lage mit ihrer bestehenden Infrastruktur als auch die Vorgabe des § 1 a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, ist Anlaß, die Bauverbotsflächen zu minimieren. Die verbleibende Grünfläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ festgesetzt. Sie dient zur Erhaltung der Grünzone im Umgebungsbereich der Kirche. Zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen.

Gehrecht

Die bestehende fußläufige Verbindung zwischen der Paulinerstraße und der Straße Auf dem Rain ist als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6. Kosten

Durch den Bebauungsplan „Auf dem Rain“ entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 18.11.1999 / 30. Nov. 99



Gerhard Kuntz



Hans-J. Kneile