

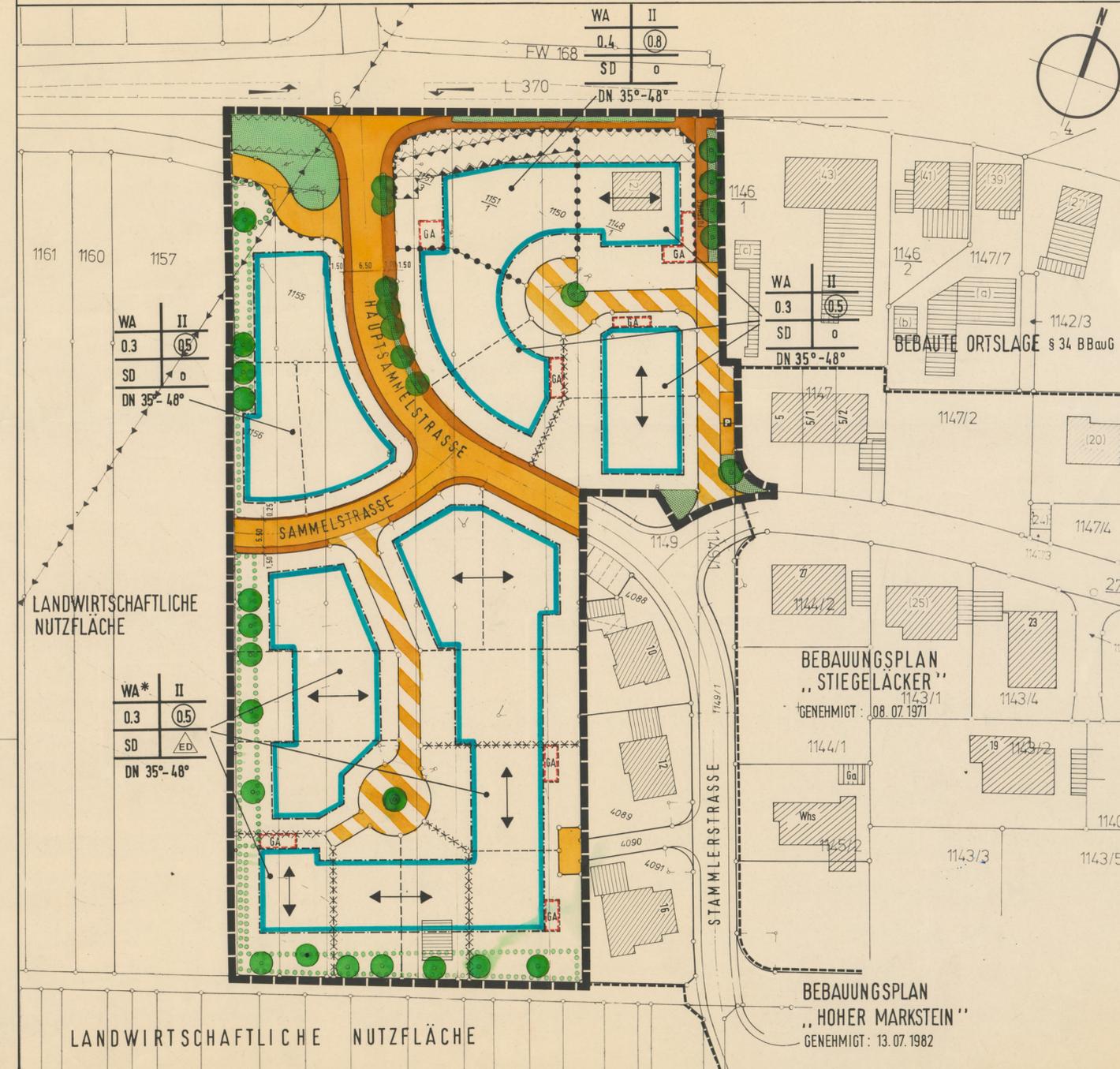


BEBAUUNGSPLAN

„ FÜNFZEHN MORGEN ”

M. 1 : 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
WA*	ALLGEMEINES WOHNGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG DER ANZAHL DER WOHNHEIMTEILE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	§§ 16 - 20 BauNVO
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE	§ 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0	OFFENE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO
ED	OFFENE BAUWEISE, ES SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
—	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

VERKEHRSFLÄCHEN

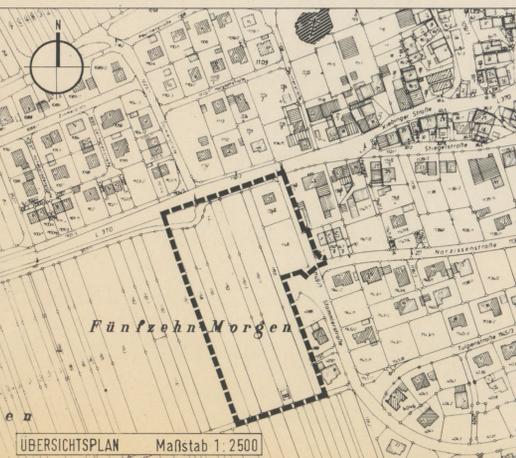
—	GEHWEG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
—	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
—	FAHRBAHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
—	GEHWEG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
—	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
—	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
—	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

GRÜNFLÄCHEN

—	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, HIER: VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauNVO
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauNVO
●	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauNVO
●	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

GA	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG
—	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG
—	LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG (WALL ODER WAND)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG
—	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG
—	HIER: ANBAUVERBOTSFÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG
—	HIER: SICHTDREIECK	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BBauG
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
—	HIER: MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN	§ 16 Abs. 5 BauNVO
—	HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
DN	DACHNEIGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
—	1KV - FREILEITUNG DIE KÜNFTIG ENTFÄLLT	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG



TEXTTEIL

Zum Bebauungsplan "Fünfzehn Morgen" in Rottenburg am Neckar - Kiebingen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und gültigen Vorschriften innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.7.1979 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA = allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WA* = in dem mit WA* gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind in Gebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16-21 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschnitt im Bebauungsplan.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG § 22 BauNVO
o = offene Bauweise
ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
Für die Stellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirstriche sind bis zu 50% der Hauptfirstrichtung zulässig. Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG § 12 Abs. 6 BauNVO
Garagen gem. § 2 Abs. 7 Satz 2 LBO und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Becken und Einriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten. Auf der Anbauverbotfläche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der L 370 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zulässig.

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind Zu- und Ausfahrten entlang der L 370 unzulässig.

8. Anlagen zum Schutz vor schädlichen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG
Umwelteinwirkungen
Entlang der L 370 ist eine beidseitig eingepflanzte Lärmschutzeinrichtung (Wand bzw. Wall) mit einer Höhe von max. 2,5 m über Gelände zu errichten.

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

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebiete sind mit einheimischen, Standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen bzw. bestehende Bäume sind zu erhalten. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern. Das im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächenpflanzgebiet ist durch Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

1. Dachgestaltung
Als Dachform sind mind. zweiseitig geneigte Dachflächen, insbesondere Sattel-, Krüppelwalm- und versetzt geneigte Dächer zulässig. Bei Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachneigung entsprechend dem Einschnitt im Bebauungsplan. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen, bei diesen baulichen Anlagen muß die Dachneigung mind. 15° betragen. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sie von senkrechten Wandflächen abgeklepft sind.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte einer Dachseite nicht überschreitet. Der First der Dachaufbauten darf den Haupt- bzw. Nebenfirst nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Giebelfläche einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,2 m nicht überschreiten, sie wird gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis Unterkante Sparren.

Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie 1/3 der Länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen auf der gleichen Dachfläche nicht mehr als 50% der entsprechenden Dachlänge betragen. Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine zulässig, ausnahmsweise kann auch Glas zugelassen werden.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksfläche ist die Dachform, Dachneigung und das Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen.

2. Gebäudehöhen
Folgende Höchstwerte werden festgesetzt:
Zahl der Vollgeschosse Max. Traufhöhe Firsthöhe

I (EG)	3,5 m	9,5 m
II (EG+DG)	3,5 m	9,5 m

Firsthöhen bezogen auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH). Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkte Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen. Die Traufhöhe muß mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelänge einer jeden Gebäudeseite eingehalten werden.

3. Unbebaute Flächen
Zur Befestigung von Einfahrten und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sollen Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte Festbeläge oder wassergebundene Beläge verwendet werden, soweit die Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Es sind nur quadratische oder rechteckige Pflastersteine zulässig. Von den unbebauten Grundstücksflächen soll mind. 1/3 bebaut werden.

Einfriedungen an Vorgärten dürfen eine mittlere Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind im Vorgartenbereich Becken und senkrechte Holzlatenzäune auch mit Fußmauern bis 40 cm zulässig. Vorgärten dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

11. Hinweise

1. Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH)
Die EFH wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

2. Geländeschnitte
Dem Baugesuch sind mind. 2 amtliche Geländeschnitte beizufügen.

3. Geländegestaltung
Bei Aufschüttungen und Abtragungen darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

4. KV - Freileitung
Über das Baugesuch führt eine KV - Freileitung, sie wird in Zuge der Erschließung des Baugelbietes durch Erdkabel ersetzt.

5. Bodenkaufpläne
Werden bei Grabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN BEBAUUNGSPLAN „ FÜNFZEHN MORGEN ”

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.09.1985 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 02.10.1985 öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 07.10.1985

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 08.07.1986 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 06.02.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechts verbindlich.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 28.07.1986 bis 29.08.1986 einschließlich öffentlich ausliegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 07.10.1985 als Satzungsbeschluss.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 19.01.1987 Nr. 13-42 (22 neu) 412 J.-1118/86 genehmigt.

STADTPLANUNGSAMT ROTTENBURG

ROTTENBURG AM NECKAR, DEUTSCHES VEREINIGTES KÖNIGREICH



BEARBEITET: KTZ GEZEICHNET: MÜ AMTSLEITER: Keray

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

§ 4 Bau NVO

WA *

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MIT BESCHRÄNKUNG DER ANZAHL DER WOHNHEIMEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG

0.5

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

§§ 16 - 20 Bau NVO

0.3

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG

0

OFFENE BAUWEISE

§§ 22 und 23 Bau NVO



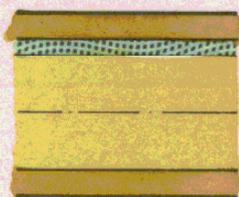
OFFENE BAUWEISE, ES SIND NUR
EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG



GEHWEG
VERKEHRSGRÜN

FAHRBAHN
GEHWEG



VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



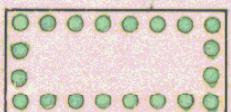
BEREICH OHNE EIN - UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20
und 25 BBauG



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE , HIER :
VERKEHRSGRÜN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



ANPFLANZEN VON BÄUMEN



ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN
ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE,
UMWELTEINWIRKUNGEN

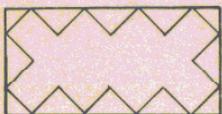
§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG



HIER:
LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG (WALL ODER WAND)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER
BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

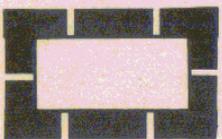
§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs. 6 BBauG



HIER:
ANBAUVERBOTSFLÄCHE



HIER:
SICHTDREIECK



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

§ 9 Abs.7 BBauG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



HIER:
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG
§ 16 Abs.5 Bau NVO



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



HIER:
HAUPTFIRSTRICHTUNG

DN

DACHNEIGUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE
---------------------------------	---

GRZ

(GFZ)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

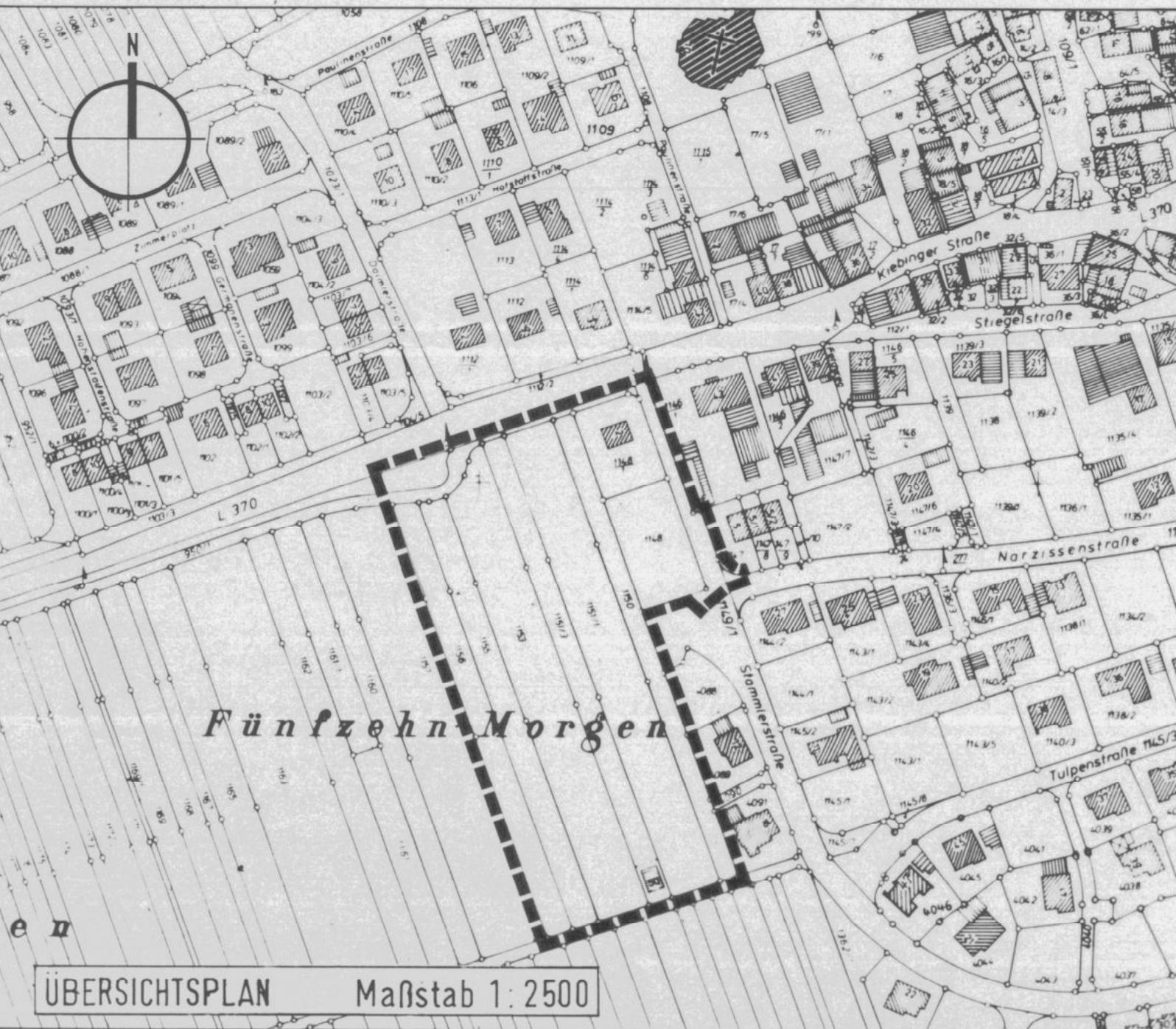
DACHFORM

BAUWEISE

DACHNEIGUNG



1 KV - FREILEITUNG DIE KÜNFTIG ENTFÄLLT



TEXTTEIL

Zum Bebauungsplan "Fünfzehn Morgen" in Rottenburg am Neckar -
Kiebingen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen
planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und gültige
Vorschriften innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes
festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2256),
geändert am 3.12.1976 und am 6.7.1979 in Verbindung
mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977
(BGBl. I.S. 1763).

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1-15 BauNVO
- WA = allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

WA* Indem mit WA* gekennzeichneten
Bereich des allgemeinen Wohngebietes
sind in Gebäuden nicht mehr als
2 Wohnungen zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16-21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächen-
zahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
entsprechend dem Einschrieb im Bebauungs-
plan.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

o = offene Bauweise



= offene Bauweise, es sind nur
Einzel- und Doppelhäuser zu-
lässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Für die Stellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirste sind bis zu 50% der Hauptfirstlänge zulässig.

Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen gem. § 2 Abs. 7 Satz 2 LBO und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG

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

Auf der Anbauverbotsfläche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der L 370 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zulässig.

7. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind Zu- und Ausfahrten entlang der L 370 unzulässig.

8. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

Entlang der L 370 ist eine beidseitig eingepflanzte Lärmschutzeinrichtung (Wand bzw. Wall) mit einer Höhe von max. 2,5 m über Gelände zu errichten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen bzw. bestehende Bäume sind zu erhalten. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

Das im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächenpflanzgebot ist durch Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Dachgestaltung

Als Dachform sind mind. zweiseitig geneigte Dachflächen, insbesondere Sattel-, Krüppelwalm- und versetzt geneigte Dächer zulässig. Bei Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen, bei diesen baulichen Anlagen muß die Dachneigung mind. 15° betragen. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt sind.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte einer Dachseite nicht überschreitet. Der First der Dachaufbauten darf den Haupt- bzw. Nebenfirst nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Giebelfläche einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,2 m nicht überschreiten, sie wird gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis Unterkante Sparren.

Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie 1/3 der Länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen auf der gleichen Dachfläche nicht mehr als 50% der entsprechenden Dachlänge betragen.

der gleichen Dachfläche nicht mehr als 50% der entsprechenden Dachlänge betragen.

Als Dachdeckungsmaterial sind natur-rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine zulässig, ausnahmsweise kann auch Glas zugelassen werden.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksfläche ist die Dachform, Dachneigung und das Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen.

2. Gebäudehöhen

Folgende Höchstwerte werden festgesetzt:

Zahl der Voll- geschosse	Max. Traufhöhe	Max. Firsthöhe
I (EG)	3,5 m	9,5 m
II (EG + DG)	3,5 m	9,5 m

Firsthöhen bezogen auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkte Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen. Die Traufhöhe muß mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelänge einer jeden Gebäudeseite eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Krüppelwälmern sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen.

3. Unbebaute Flächen

Zur Befestigung von Einfahrten und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sollen Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte Festbeläge oder wassergebundene Beläge verwendet werden, soweit die Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Es sind nur quadratische oder rechteckige Pflastersteine zulässig.

Von den unbebauten Grundstücksflächen soll mind. 1/3 begrünt werden.

Einfriedungen an Vorgärten dürfen eine mittlere Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Als Einfriedungen sind im Vorgartenbereich Hecken und senkrechte Holzlattenzäune auch mit Fußmauern bis 40 cm zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

III. Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

2. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mind. 2 amtliche Geländeschnitte beizufügen.

3. Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

4. KV - Freileitung

Über das Baugebiet führt eine 1 KV - Freileitung, sie wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch Erdkabel ersetzt.

5. Bodendenkmalpflege

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

ROTTENBURG AM NECKAR – KIEBINGEN

BEBAUUNGSPLAN „ FÜNFZEHN MORGEN ’ ’

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
17.09.1985

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
02.10.1985

öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
07.10.1985

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
08.07.1986

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

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

vom 28.07.1986
bis 29.08.1986

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
07.10.1986

als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

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

19.01.1987

Nr. 13.-42 (22 neu) 412.1-1118/86
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

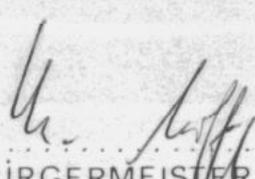
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am

06.02.1987

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

STADTPLANUNGSAMT ROTTENBURG

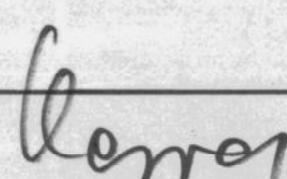
ROTTENBURG AM NECKAR, den 17.07.1986


OBERBÜRGERMEISTER



BEARBEITET: KTZ

GEZEICHNET: MÜ

AMTSLEITER: 

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Fünfzehn Morgen" in Rottenburg am Neckar - Kiebingen

INHALT:

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die ersten Planungen für die im FNP dargestellten Wohnbauflächen "Hoher Markstein" und "Fünfzehn Morgen" wurden im Jahre 1973 erarbeitet. Im Rahmen der Abstimmung dieser Entwürfe mit dem Straßenbauamt zeigte sich, daß eine gemeinsame Verkehrsanbindung für beide Baugebiete im Bereich der Daimlerstraße gefordert wird. Aufgrund des damaligen Baulandbedarfes und einer bestehenden Erschließungsmöglichkeit - Rohrhaldenstraße u. Sonnenbergstraße - für das Gebiet "Hoher Markstein" wurde diesem Bebauungsplan Priorität eingeräumt.

Das Straßenbauamt akzeptierte diese Übergangslösung, wenn mit der Realisierung des Baugebietes "Fünfzehn Morgen" ein verkehrsgerechter Anschluß an die L 370 erfolgt.

Nachdem nun über die Hälfte der Grundstücke im "Hohen Markstein" bebaut sind und das Verkehrsaufkommen höher wurde, faßte der Gemeinderat den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan "Fünfzehn Morgen" mit dem Ziel, die Ortsrandbebauung städtebaulich neu zu ordnen und einen leistungsfähigen Verkehrsanschluß an die L 370 zu schaffen.

Der Stadtteil Kiebingen hat derzeit einen Bestand von 13 Baulücken in ausgewiesenen Baugebieten. Dies entspricht einem unbebauten Flächenanteil von 38,2 (Stadtteildurchschnitt 20,7%, Gesamtstadt 17,5%, Stand jeweils 1.1.1986).

Das Neubaugebiet "Hoher Markstein" hat bei 81 Bauplätzen noch 31 (38,2%) unbebaute Grundstücke.

Diese Situation rechtfertigt keine neues umfangreiches Baugebiet wie im FNP dargestellt. Aus diesem Grund wurde die Abgrenzung des Bebauungsplanes möglichst gering gehalten, sodaß sich zu beiden Seiten der Haupterschließungsstraße nach dem derzeitigen Stand der Umlegungsverhandlungen etwa 19 neue Baugrundstücke ergeben.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Im genehmigten FNP der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Darstellung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet konkretisiert, sodaß die Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem FNP gegeben ist.

Der Anschluß der Hauptsammelstraße an die bestehende L 370 ist mit dem Straßenbauamt abgestimmt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fünfzehn Morgen" überlagert im Osten einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Stiegeläcker". Die hier getroffenen Festsetzungen werden mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Fünfzehn Morgen" aufgehoben und entsprechend neu bestimmt.

Die bestehende 1 KV Niederspannungsfreileitung kann bei einer künftigen Erweiterung des Baugebietes entfallen, da die elektrische Erschließung dann durch Erdkabel ersetzt wird.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage von Kiebingen. Sein räumlicher Geltungsbereich ist begrenzt:

- Im Norden durch die L 370,
- im Westen durch das Grundstück Parz. Nr. 1156 (einschließlich)
- im Süden durch den Feldweg, Parz. Nr. 1145/3 und
- im Osten durch die Grundstücke Parz. Nr. 1150 und 1148 (einschließlich) sowie die bestehende Stammlerstraße.

Die Grundstücke des geplanten Baugebietes sind heute als Ackerland bzw. Obstbaumwiesen genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude.

Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches stellt sich wie folgt dar:

- Im Norden jenseits der L 370 besteht das Baugebiet "Zimmerplatz". Der Bebauungsplan läßt in dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet eine Bebauung bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zu.
- Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Im Osten grenzen die Baugebiete "Hoher Markstein" und "Stiegeläcker" an. Sie sind beide als allgemeine Wohngebiete mit offener Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im "Hohen Markstein" Z = I und im anschließenden Gebiet "Stiegeläcker" Z = II. In beiden Bebauungsplänen ist jeweils ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der nächstliegende befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m, sodaß für den Bereich "Fünfzehn Morgen" kein Spielplatz erforderlich ist.
- Der bebaute Ortskern mit überwiegender Wohnbebauung liegt im Nordosten des Plangebietes. Unmittelbar im Anschluß an den Bebauungsplan an der L 370 befindet sich eine Gaststätte.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Mit dem Bebauungsplan wird die Anbindung der Baugebiete "Hoher Markstein" und "Stiegeläcker" an die L 370 entsprechend den Forderungen des Straßenbauamtes planungsrechtlich abgesichert. Die Stammlerstraße und Narzissenstraße sind bestehende Erschließungsstraßen, sie werden als eine Haupterschließungsstraße in nordöstlicher Richtung weitergeführt und mündet gegenüber der Daimlerstraße in die L 370. Für das im FNP dargestellte Erweiterungsgebiet "Fünfzehn Morgen" ist der Anschluß der künftigen Erschließung vorgesehen.

Die geplanten Hausgruppen werden durch zwei Stichstraßen erschlossen. Sie sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und erhalten einen niveaugleichen Ausbau ohne Bürgersteig, mit einer Gesamtbreite von 4,50 m.

Im Bereich der heute bestehenden Stammlerstraße sind zwei öffentliche Parkplätze sowie ein Fußweg als Verbindung in Richtung Ortsmitte ausgewiesen. Eine vorhandene Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich in ca. 250 m Entfernung an der Kiebinger Straße.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens von ca. 12 400 Kfz/h - Verkehrszählung 1980 - ist entlang der L 370 eine Lärmschutzeinrichtung (Wall oder Wand) erforderlich. Das bereits bebaute Grundstück ist hiervon ausgenommen.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist gewährleistet und wird mit dem Ausbau der Erschließungsmaßnahmen realisiert.

Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Post, Banken und Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind in Kiebingen vorhanden.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Aufgrund der engen Nachbarschaft des künftigen Baugebietes zum Ortskern und den Baugebieten "Hoher Markstein" und "Stiegeläcker" wurde für das Neubaugebiet ein städtebauliches und gestalterisches Konzept entwickelt, das die Einbindung in die bestehende Bebauung gewährleistet.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, sodaß in Verbindung mit einem Steildach und in Abstimmung mit den Gebäudehöhen der Dachraum als Vollgeschoß genutzt werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch die GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,5 zu sehen. Sie sollen bewirken, daß eine aufgelockerte Bebauung entsteht, bei der sich die Gebäudenutzung in den Dachraum entwickeln kann. Für den nördlichen Bereich des Baugebietes gilt die offene Bauweise, im südlichen Teil sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Rahmen der Umlegungsverhandlungen hat sich gezeigt, daß auch ein gewisser Bedarf an verdichteter Bebauung vorhanden ist. Aus diesem Grund ist für den Bereich an der L 370, in der Nähe zum Ortskern, eine GFZ von 0,8 und eine GRZ von 0,4 ausgewiesen. Damit kann im Rahmen der offenen Bauweise auch eine Hausgruppe realisiert werden.

Für den südlichen Teilbereich des Baugebietes wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Um das Verkehrsaufkommen an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im südlichen Bereich des Baugebietes möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Um eine vielfältige Dachlandschaft mit gleichzeitiger Betonung der Straßenräume zu erhalten, sind unterschiedliche Hauptfirstrichtungen festgesetzt, hiervon ausgenommen sind die Bauzonen im nördlichen Bereich, die der Hauptsammelstraße folgen.

Die Pflanzgebote in den Randbereichen des Baugebietes sollen den Übergang und die Einbindung in die freie Landschaft gewährleisten.

7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Umlegungsverfahren mit den Grundstückseigentümern durchgeführt. Die Erörterungsgespräche sind mit den Beteiligten soweit abgeschlossen, daß die Zuteilung als vorgesehen Grundstücksgrenzen in den Bebauungsplan eingezeichnet werden können.

Von einzelnen Eigentümern sind bereits Bauabsichten geäußert worden.

Die Kosten für die Realisierung des Baugebietes lassen sich wie folgt aufgliedern:

Straßenbau	445 000,-- DM
Kanalbau	195 000,-- DM
Lärmschutzeinrichtung	40 000,-- DM
	<u>680 000,-- DM</u>

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, 16. Juni 1986 / 7.10.1986

J.V. Kuntz
Keppel
Amtsleiter

Kuntz
Bearbeiter