

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Engwiesen" in Rottenburg a.N. - Oberndorf

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:

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 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

- WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen, sind nicht zulässig.
In einem Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

- o = offene Bauweise
-  E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig
-  D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig
-  H = offene Bauweise, es sind nur Hausgruppen zulässig
-  ED = offene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

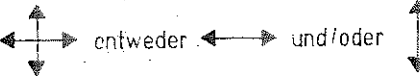
4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfistrichtung zwingend. Nebenfist. sind insgesamt bis zu 50% der Hauptfistlänge zulässig. Abweichungen von der eingetragenen Hauptfistrichtung sind bis 8° zulässig.

Überschreitungen der Baugrenze um maximal 0,50m sind bis zu 50% der Gebäudelänge zulässig.

Bei alternativer Hauptfistrichtung



5. Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

§ 12 Abs. 6 BauNVO

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

6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Bestehende Bäume innerhalb des Baugebietes sollen soweit es die Bebauung ermöglicht erhalten und gepflegt werden.

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

Auf den privaten Grundstücksflächen zwischen Baugrenze/Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche ist mengenmäßig pro 10 m Frontlänge 1 Laubbaum, vorzugsweise Obstbäume (keine Buschbäume), zu pflanzen.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächenpflanzgebote sind mengenmäßig pro m² zu bepflanzender Fläche 1 einheimischer, standortgerechter Baum oder Strauch zu pflanzen. Pro 30 m² Pflanzung ist mindestens 1 Baum zu setzen.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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.

Die zwischen den Baugrenzen und der Poltringerstraße (K 6915) liegenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht errichtet werden dürfen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Dachgestaltung

- Dachform der Haupt- und Wohngebäude entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan. In den mit SD (= Satteldächer) gekennzeichneten Bereichen sind auch Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern u.ä. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind zulässig, sofern sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.
- Garagen, Nebengebäude und Trafostationen sind mit geneigten Dächern zu versehen.
- In den mit SD* gekennzeichneten Bereichen sind auch begrünte Dächer zulässig. Die begrünten Dächer sind von der allgemein festgesetzten Dachform und Dachneigung ausgenommen, Flachdächer sind jedoch nicht zulässig.
- Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen. Garagen, Nebengebäude und Trafostationen sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen, sie müssen eine Dachneigung von mindestens 15° aufweisen.
- Zur Dachdeckung sind rot - bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine und Glas zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Materialien zulässig; ausgeschlossen sind Faserzementplatten, Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte einer Dachseite nicht überschreitet. Der First der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überragen.
- Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie 1/3 der Länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- Der Dachüberstand von der Traufe bis zur Außenwand wird auf mindestens 0.20 m und maximal 0.60 m festgesetzt. Am Ortsgang wird der Dachüberstand auf maximal 0.40 m begrenzt.
An der Traufseite der Gebäude sind durch Gebäuderücksprünge bedingte größere Dachüberstände bis maximal 30 % der Gesamttrauflänge zulässig.

2. Gebäudehöhen

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
I (EG)	3,50m	9,50 m
II (UG,EG) (EG,DG)	3,50m	9,50 m
III (EG, 1. OG, DG)	6,00m	12,00 m

Eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden um bis zu 50% ist zulässig, wenn die Breite des Gebäudes an seiner Giebelseite maximal 2/3 der Gesamthöhe (Firsthöhe) des Gebäudes beträgt.

Firsthöhe bezogen auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Traufhöhe bezogen auf die EFH bis zur Traufe
(= untere waagerechte Begrenzung eines Daches),
gemessen bis Oberkante Sparren.

Die max. Traufhöhen müssen mindestens auf 70% der Gesamtrauflängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälmern sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtrauflängen ausgenommen.

Die Gebäudehöhe von Garagen darf max. 3,00 m betragen, gemessen von der Geländehöhe bis zur Traufe.

3. Fassadengestaltung

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

Als Fassadengestaltung für Garagen ist das Material und die Farbe des Hauptgebäudes zu verwenden.

4. Türen und Tore sollen in Holz ausgeführt werden.

In ihnen sind Glasfenster zulässig.

5. Unbebaute Flächen

- Zur Befestigung von Einfahrten, Innenhöfen 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. Von den unbebauten Grundstücksflächen soll mindestens 1/3 begrünt werden. Es sind nur quadratische oder rechteckige Pflastersteine zulässig.

- In Vorgärten dürfen Einfriedungen eine mittlere Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.

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

- In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich entlang dem Dorfanger sind die Einfahrtsbereiche, offenen Stellplätze und Garagenvorplätze hinsichtlich des Materials auf die vorgegebene Gestaltung des Dorfangers abzustimmen.

Als Einfriedung sind in diesem Vorgartenbereich nur senkrechte Holzlattenzäune und Hecken zulässig.

6. Trafostationen

Die Trafostationen (Fertigbauelemente) sind mit einem Holzskelett mit einem Satteldach zu verkleiden oder in eine bauliche Anlage einzubinden.

III. Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Geländeschnitte/Pflanzplan

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

3. EVS - 20 KV-Freileitung

Über einen Teil des Baugebietes führt eine 20 KV-Freileitung Schaltwerk Poltringen - UST Oberndorf. Diese Freileitung wird im Zuge der elektrischen Erschließung durch Erdkabel ersetzt. Erst nach Inbetriebnahme des 20 KV-Kabels kann die Freileitung abgebaut werden. Die Baufreigabe der einzelnen Bauvorhaben, die in den Schutzbereich der vorhandenen Leitung hineinragen, kann erst erfolgen, wenn die Leitung durch Kabel ersetzt ist.

4. Baugrund

Im Untergrund stehen unter Lößlehm Reste des Gipskeupers, dann Lettenkeuper an. Nach Auskunft des geologischen Landesamtes bestehen baugrundmäßig keine Schwierigkeiten.

5. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt größtenteils in den Zonen III B/III A des Wasserschutzgebietes für die Fassungen der Ammertal-Schönbuchgruppe.

Unterirdische Tanks dürfen nur in doppelwandigen Behältern ausgeführt werden.

6. Breitbandverkabelung

Nach Auskunft der Deutschen Bundespost wird das gesamte Baugebiet mit Breitbandkabel erschlossen werden.

7. Geländeverlauf

Der Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden, insbesondere bergseitige Anschüttungen sollen vermieden werden.

8. Gehölzliste

1. Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsoir	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Heimische Obstbäume verschied. Arten	

2. Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen	

BEBAUUNGSPLAN ENGWISEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
6. Dezember 1983
gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257,
3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar beschlossen und am
5. Oktober 1984
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
10. Oktober 1984

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
16. April 1985
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG
vom 1. Juli 1985
bis 2. August 1985

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
8. Oktober 1985
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
30. Mai 1986
Nr. 13-42/412.1-1029/86
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
23. Juli 1986
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 8. Oktober 1985

gez. Dr. Löffler
OBERBÜRGERMEISTER

gez. Keppel
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12. 1986 (BGBl. I 2253)

am 19.06.1990

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

am 23.05.1990

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB

am 19.06.1990

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

in der Fassung vom - von 30.07.1990 bis 29.08.90

in der Fassung vom - von - bis

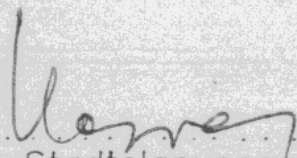
5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

am 19.02.1991

Rottenburg a.N., den 18.02.1991



Oberbürgermeister



Leiter des Stadtplanungsamtes

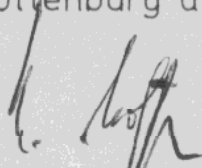
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB

Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen

vom 11.07.1991 Nr. 22-32/2511.2-1030/91

7. Ausfertigung

Rottenburg a.N., den 29.07.1991



Oberbürgermeister



Leiter des Stadtplanungsamtes

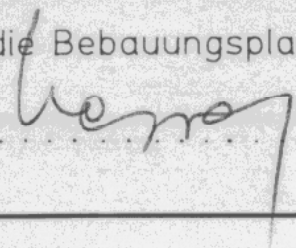
8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung

gem. § 12 BauGB

am 31.07.1991

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich

Rottenburg a.N., den 31.07.1991



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MD DORFGEBIET

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER ZWECKBESTIMMUNG - KINDERGARTEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

0.4

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(0.8)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE



OFFENE BAUWEISE



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



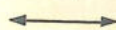
SATTELDACH



WALMDACH



FLACHDACH



DACHNEIGUNG

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN



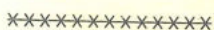
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



BAUGRENZE

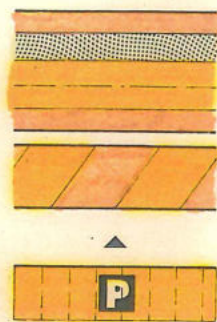


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN



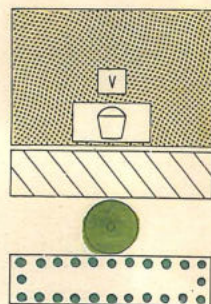
GEHWEG
GRÜNFLÄCHE
FAHRBAHN
GEHWEG

VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- BEFAHRBARER WOHNWEG -

EINFAHRT

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN



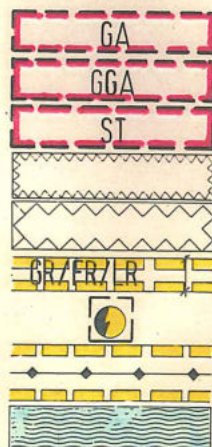
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
MIT DER ZWECKBESTIMMUNG:
- VERKEHRSGRÜN
- KINDERSPIELPLATZ

VORGARTENFLÄCHE

EINZELPFLANZGEBOT

FLÄCHENPFLANZGEBOT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GARAGENFLÄCHEN

GEMEINSCHAFTSGARAGEN

STELLPLÄTZE

SICHTFELDER

ANBAUVERBOTSFLÄCHE

GEHRECHT / FAHRRECHT / LEITUNGSRECHT

TRAFOSTATIONEN

20KV - FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN

WASSERFLÄCHE

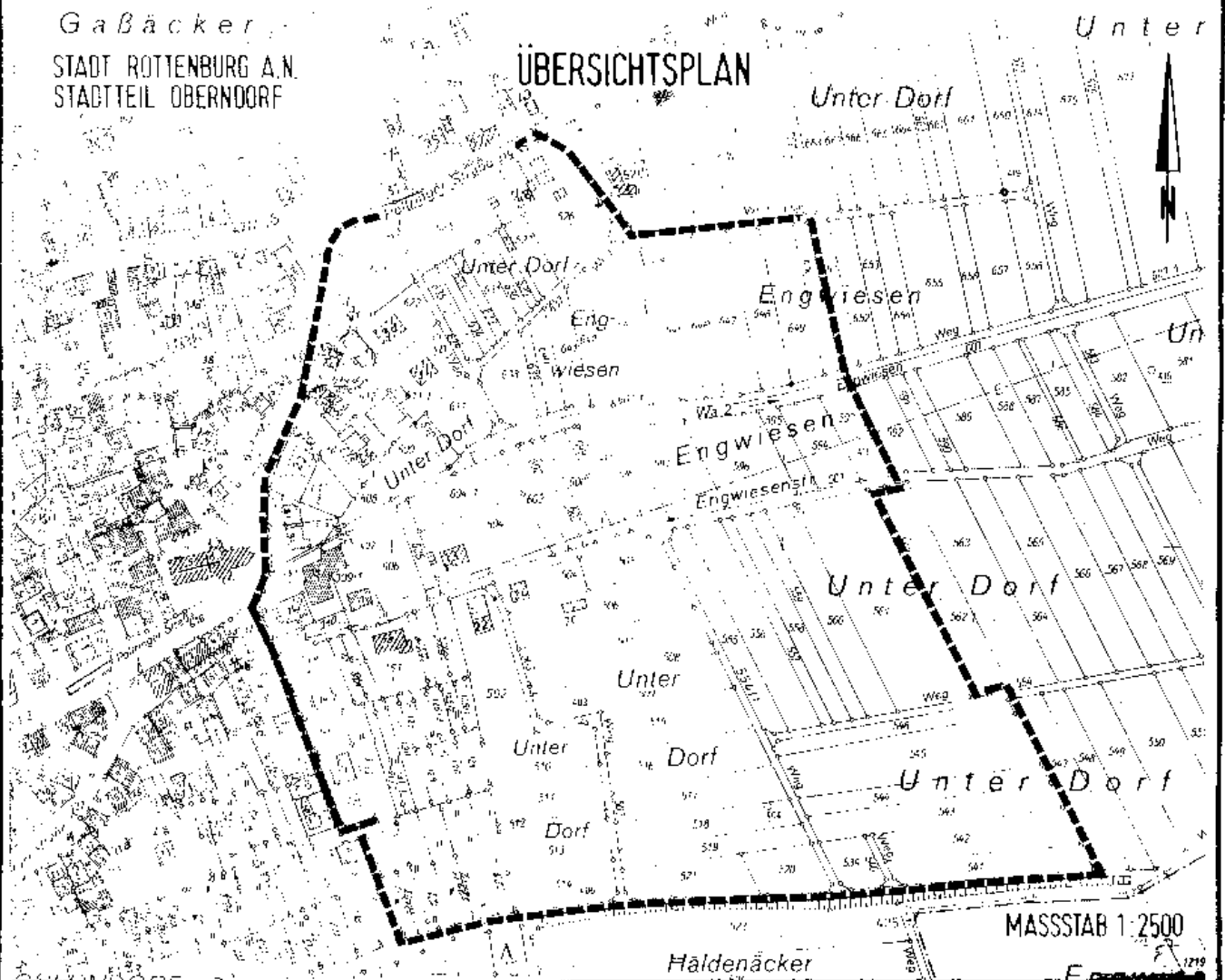
2WE

PRO WOHNGEBÄUDE SIND MAX. ZWEI WOHNUNGEN ZULÄSSIG

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM
DACHNEIGUNG BESCHRÄNKUNG DER WOHNHEITEN	

NUTZUNGSSCHABLONE

Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung "Engwiesen"
in Rottenburg am Neckar-Oberndorf



GROSSE KREISSTADT



ROTTENBURG
AM NECKAR

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Engwiesen" schließt mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha östlich an die alte Ortslage von Oberndorf an. Der Geltungsbereich umfaßt den bebauten Ortsrand und großteils freie Flur. Als Art der baulichen Nutzung sind Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Erfordernis der Planänderung

1987 wurden mit dem Dorfhauskonzept Lösungsansätze für das neue Bauen am Rande des alten Dorfes entwickelt. Zur praktischen Umsetzung des Konzeptes in dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Beratungsgespräche durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, daß bestimmte Festsetzungen des Bebauungsplanes den Beratungsempfehlungen entgegenstehen, so daß zur Realisierung verschiedener Bauvorhaben Befreiungen erforderlich wurden. Um die gewünschte Umsetzung der dörflichen Merkmale künftig zu gewährleisten, ist es sinnvoll, die Festsetzungen bezüglich der Gebäudestellung und der Dachgestaltung zu ändern. Darüberhinaus wurde im Zusammenhang mit einer beantragten Kindergartenerweiterung deutlich, daß die für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Nutzungsziffern eine ebenerdige bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes nicht zulassen, so daß eine Erhöhung der Grundflächenzahl erforderlich ist.

3. Konzeption

Durch die Ergänzung zu Punkt I.4 "Stellung der baulichen Anlagen" sind Abweichungen von einer zwingend festgesetzten Hauptfirstrichtung bis 8° zulässig. Für schwierig bebaubare Eckgrundstücke entfällt die Festlegung einer Hauptfirstrichtung. Überschreitungen der Baugrenze sind in begrenztem Umfang möglich.

Unter Punkt II.1 "Dachgestaltung" erfolgen Änderungen bzw. Ergänzungen zur Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und dem Dachüberstand unter Berücksichtigung vorhandener Dorfgestaltungselemente.

Unter Punkt II.2 wird neu festgelegt, daß unter Einhaltung bestimmter Baukörperformen eine Überschreitung der auf 3,5 m begrenzten Traufhöhe zulässig ist. Die Grundflächenzahl wird für die Gemeinbedarfsfläche auf 0,5 festgesetzt. Dadurch wird sowohl die Erweiterung des Bestandes wie auch eine künftige Nutzung des noch unbebauten Grundstücks ermöglicht.

4. Planverwirklichung

Die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes wird durch die Änderungen dieser Festsetzungen nicht berührt.

Aufgestellt:

Rottenburg, 25.4.1990/3.2.1991/ 19. Feb. 1991


Keppel


Weigel