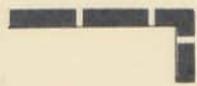


ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BBauG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsfestsetzungen



Mischgebiet
§ 6 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

III

0,4

1,0

Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO
Grundflächenzahl § 19 BauNVO (GRZ)
Geschossflächenzahl § 20 BauNVO (GFZ)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE)

0



Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
Baugrenze § 23 (3) BauNVO



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BBauG
Gebäuderichtung

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BBauG



Bepflanzung
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(s. Text) § 9 (1) 25 a BBauG



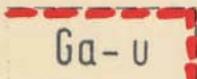
Anpflanzen einzelner Bäume
§ 9 (1) 25 a und b BBauG



St/Ga

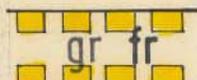
STELLPLATZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BBauG

Flächen für Stellplätze und Garagen



Ga-u

Flächen für unterirdische Garagen



gr fr

GEH.- UND FAHRRECHT § 9 (1) 21 BBauG

Geh.- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

D₁

Festsetzung best. Dachformen
s. text



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BBauG
Zweck: Sichtfelder, die von Sichthindernissen
jeder Art über 0,70 m Höhe gemessen von Fahr-
bahnoberkante freizuhalten sind.



Zu beseitigende Gebäude

zu Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

zu Stellplätze und Garagen

Ga-u/St Flächen für unterirdische Garagen
und oberirdischen Stellplätzen

2.ÄNDERUNG

Bebauungsplanänderung im
vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)
vom 18. 8. 1976 (BGBl IS 2257 3617)

am 01. 07. 1986

2. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG

am 01. 07. 1986

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses

am 25. 07. 1986

ROTTENBURG AM NECKAR den 01. 07. 1986

gez. Dr. Löffler
Oberbürgermeister

gez. Dr. Keppel
Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung
vom 15. 9. 1977 (BGBl IS 1763)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzungen

- 1.1. – MI, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
§ 6 (2) 7 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 laut Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Rottenburg am Neckar:
Kategorie 1: Alle kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, mit hohem Störpotenzial, insbesondere wegen langer Öffnungszeiten und hohem Besucherverkehr.
Kategorie 2: Vergnügungsstätten, von denen negative Auswirkungen auf die Gestaltung sowie ein Trading-Down-Prozess (Niveaubasenkung eines Gebietes) zu erwarten sind:
Dies sind: Spielhallen, Wettbüros, Table Dance / Swinger Club, Sportclub mit Gewinnmöglichkeiten und Bordelle.
- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO 1990, zum Beispiel Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen und
- Einrichtungen, in denen Glücksspiele im Sinne des § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.
- 1.2. – WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- oberhalb des 1. OG sind nur Wohnungen zulässig
- Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 laut Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Rottenburg am Neckar:
Kategorie 1: Alle kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, mit hohem Störpotenzial, insbesondere wegen langer Öffnungszeiten und hohem Besucherverkehr.
Kategorie 2: Vergnügungsstätten, von denen negative Auswirkungen auf die Gestaltung sowie ein Trading-Down-Prozess (Niveaubasenkung eines Gebietes) zu erwarten sind:
Dies sind: Spielhallen, Wettbüros, Table Dance / Swinger Club, Sportclub mit Gewinnmöglichkeiten und Bordelle.
- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO 1990, zum Beispiel Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen und
- Einrichtungen, in denen Glücksspiele im Sinne des § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

2. Geh- und Fahrrecht

- Das Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.
- Das Fahrrecht ist auf den Fahrradverkehr beschränkt.

3. Stellplätze und Garagen

- Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur unterirdisch zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen)

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Schutz der Gebäude vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen durch entsprechende Gebäudegestaltung, Grundrissanordnung und Lärmschutzfenster zu treffen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (§ 9 (1) 25 a + b BBauG)
Auf den hierfür festgesetzten Flächen sind Bäume anzupflanzen und zu erhalten.

6. Bauweise

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan ist die offene Bauweise – o – gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und die abweichende Bauweise – a – gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise –a– sind Gebäude mit einer Länge über 50 m ohne Einhaltung von vorderen, hinteren und seitlichen Abständen zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BBauG i. V. m. § 111 LBO)

1. Dachvorschriften

- 6.1. – D₁: Satteldach, Neigung 40° - 70°, beide Dachflächen gleiche Neigung
- 6.2. – Für Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig
- 6.3. – Überdachungen der offenen Stellplätze sind nicht zulässig.

2. Außenantennen

- Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

III. KENNTLICHMACHUNG (§ 10 StBauFG)

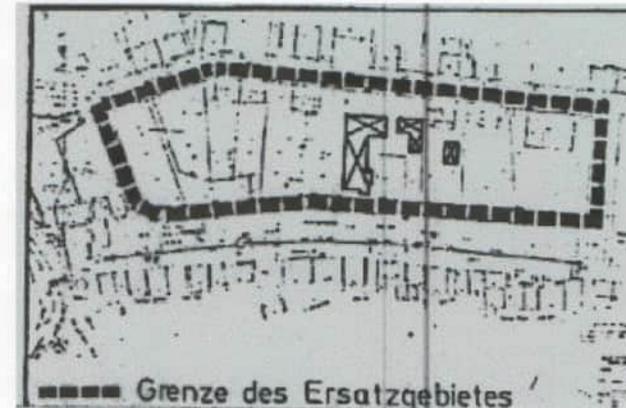
Im verkleinerten Lageplan werden gemäß § 10 StBauFG kenntlich gemacht:

- die Grenze des förmlich festgelegten Ersatzgebietes
- die abzubrechenden Gebäude

IV. HINWEIS

SCHUTZ GEGEN DEN AUSSENLÄRM DER L 361

Die Bauherren, die innerhalb dieses Baugebiets bauen, werden im Interesse des Immissionsschutzes darauf hingewiesen, insbesondere an der Nordostseite ihrer Gebäude geeignete Schallschutzmaßnahmen gegen den Autolärm der L 361 zu ergreifen (vgl. §§ 3 Abs. 1 und 24 Abs. 1 LBO i. V. m. den Erlassen des Innenministeriums Baden-Würt. vom 9.12.71 – Schallschutz im Städtebau – GABl. 1972 Seite 73 – vom 22.11.1973 – Berücksichtigung des Umweltschutzes im baurechtlichen Verfahren – GABl. Seite 1162 und vom 14.10.1966 – Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen – GABl. Seite 683).



3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §13 (BauGB) am 17.05.2011

AUSLEGUNGSBESCHLUSS am 17.05.2011

amtliche Bekanntmachung am 15.07.2011

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
von 26.07.2011 bis 25.08.2011

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 27.09.2011

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 28.09.2011

Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungsamtes

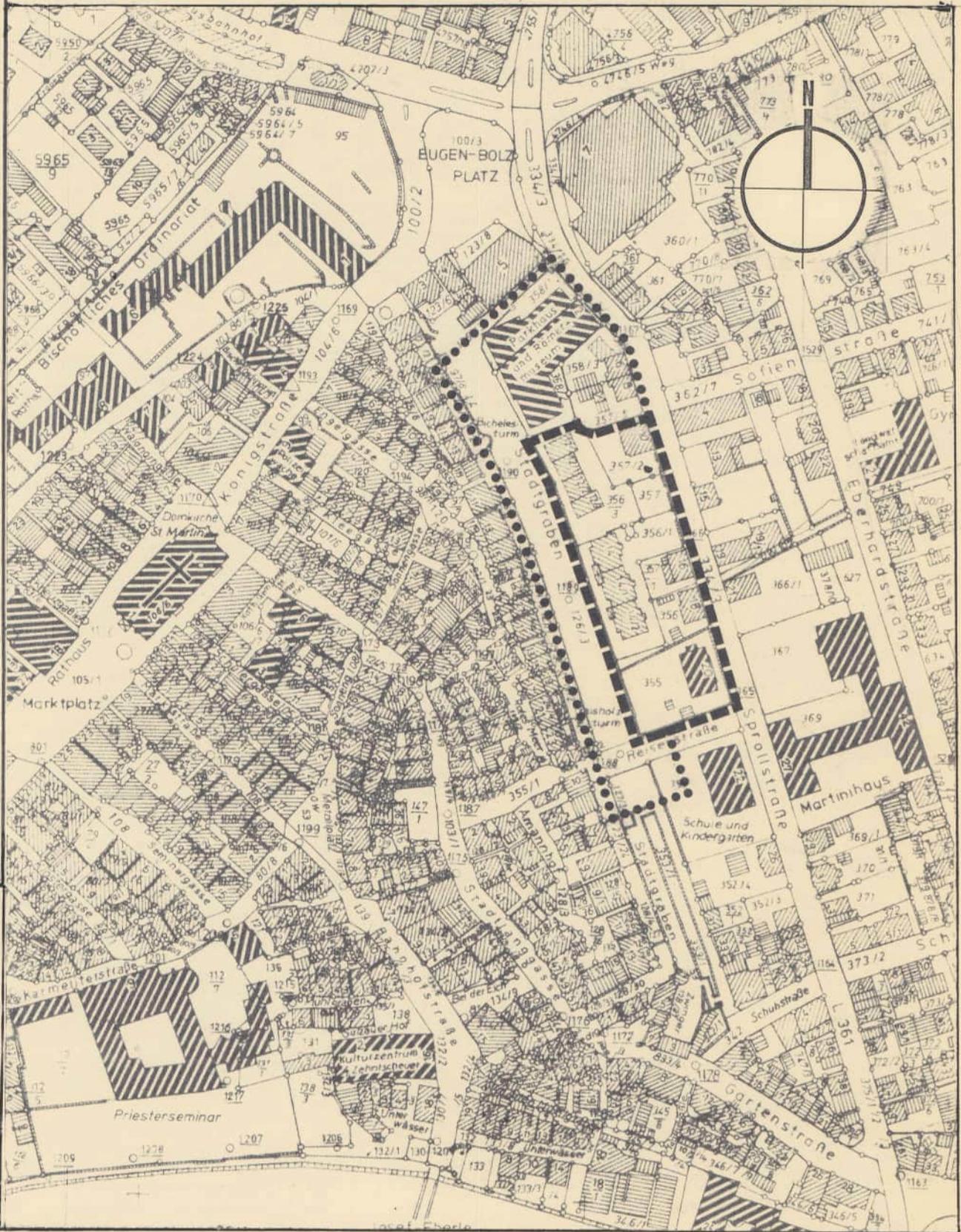
INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am 11.11.2011

Rottenburg am Neckar, den 11.11.2011

Leiterin des Stadtplanungsamtes



ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
08.12.81./12.10.82.

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
26.11.82.

öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
02.12.82.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
21.12.82.
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

05.01.83.

bis **04.02.83**

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

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

22.02.83.

als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom **16.06.1983**

Nr. **13-42/412.1-1020/83**
genehmigt

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am

11.1.1984

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

ROTTENBURG AM NECKAR, den **22.02.83.**

gez. Löffler
OBEBÜRGERMEISTER

gez. Keppel
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

Bebauungsplanänderung im
vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)
vom 18. 8. 1976 (BGBl IS 2257 3617)

am 01. 07. 1986

2. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG

am 01. 07. 1986

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses

am 25. 07. 1986

ROTTENBURG AM NECKAR den 01. 07. 1986

gez. Dr. Löffler

Oberbürgermeister

gez. Dr. Keppel

Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung
vom 15. 9. 1977 (BGBl IS 1763)

2. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 09.02.1993

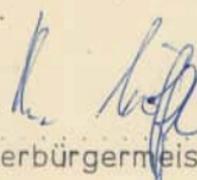
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am _____

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am 09.02.1993

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom _____ von 24.02.1993 bis 23.03.1993
in der Fassung vom _____ von _____ bis _____

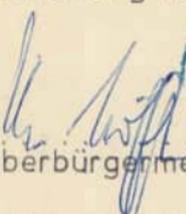
5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 08.06.1993

Rottenburg a. N., den 15.12.1993


Oberbürgermeister  Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 05.11.1993 Nr. 22 - 32 / 2511.2 - 1 - 1049 / 93

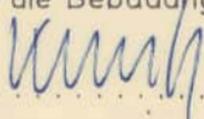
7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den 15.12.1993


Oberbürgermeister  Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 21.12.1993

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 21.12.1993



3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §13 (BauGB) am 17.05.2011

AUSLEGUNGSBESCHLUSS am 17.05.2011

amtliche Bekanntmachung am 15.07.2011

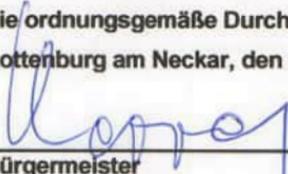
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

von 26.07.2011 bis 25.08.2011

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 27.09.2011

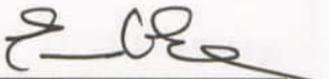
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 28.09.2011


Bürgermeister
Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am 11. 11. 2011

Rottenburg am Neckar, den 11. 11. 2011


Leiterin des Stadtplanungsamtes

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Stadtgraben I“ in Rottenburg am Neckar – Kernstadt

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Am Stadtgraben I“ liegt in der Kernstadt, südlich des Parkhauses „Römermuseum“. Das Gelände ist bereits mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch das Römermuseum und die Parzelle Nr. 357/5
- im Osten durch die Sprollstraße
- im Süden durch die Reiserstraße
- im Westen durch den Stadtgraben.

Anlass zur 3. Änderung des seit 11.01.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der jeweils am 25.07.1986 und am 21.12.1993 geändert wurde, ist die Aufstellung einer Vergnügungsstättenkonzeption, die für den Altstadtbereich den Ausschluss von Vergnügungsstätten regelt.

Mit den erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Am Stadtgraben I“ nicht berührt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 3. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Stadtgraben I“ gelten die übrigen unveränderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, rechtsverbindlich seit 11.01.1984 bzw. 25.07.1986 und 21.12.1993 weiter.

Es werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Stadtgraben I“ werden die Regelungen der Rottenburger Vergnügungsstättenkonzeption übernommen, die für den Geltungsbereich einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vorsieht:

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 laut Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Rottenburg am Neckar:

Kategorie 1:

Alle kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, mit hohem Störpotenzial, insbesondere wegen langer Öffnungszeiten und hohem Besucherverkehr.

Kategorie 2:

Vergnügungsstätten, von denen negative Auswirkungen auf die Gestaltung sowie ein Trading-Down-Prozess (Niveauabsenkung eines Gebietes) zu erwarten sind.

Dies sind:

- Spielhallen
- Wettbüros
- Table Dance / Swinger Club
- Sportclub mit Gewinnmöglichkeiten und
- Bordelle.

- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO 1990, zum Beispiel Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen und

- Einrichtungen, in denen Glücksspiele im Sinne des § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

Rottenburg am Neckar, den 16.05.2011

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt