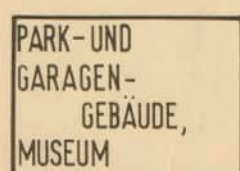


ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI MISCHGEBIET



PARKHAUS, TIEFGARAGE, MUSEUM

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
 II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST+HÖCHSTGRENZE
 TH+FH TRAUFG+FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE
 a ABWEICHENDE BAUWEISE
 SD SATTELDACH
 BAULINIE
 BAUGRENZE

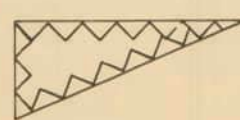
VERKEHRSFLÄCHEN

 EINFAHRT + AUSFAHRT - BEREICH

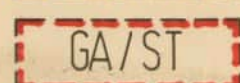
SONSTIGE PLANZEICHEN

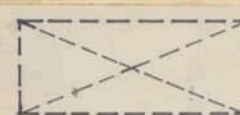
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

 FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
 DN 40°-50° DACHNEIGUNG ALS MINDEST+HÖCHSTGRENZE

 SICHTFELD

 GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT

 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND/ODER STELLPLÄTZE

 DURCHFAHRT MIT EINER MINDESTHÖHE VON 2,50 M.
 2. Änderung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / ZWECKBESTIMMUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	TRAUF-UND FIRSTHÖHE
BAUWEISE	DACHFORM
DACHNEIGUNG	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Am Stadtgraben II“

Mit der Rechtsverbindlichkeit 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 (§ 9 BauGB; BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2265).

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO)

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB eine Fläche von besonderem Nutzungszweck – Park- und Garagengebäude, Museum – festgesetzt, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Mischgebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

– 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 – 21a BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Z) gilt von der noch festzusetzenden EFH bis zur Traufhöhe. Weitere Geschosse sind im Dachraum im Rahmen der übrigen Festsetzungen zulässig.

Die Grundflächenzahl wie im Bebauungsplan festgesetzt, gilt als Höchstgrenze.

2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan ist die offene Bauweise – o – gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die abweichende Bauweise – a – gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2.1

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

3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist die im Bebauungsplan – soweit festgesetzt – eingetragene Hauptfirsrichtung zwingend.

Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten und Nebenfirste von Anbauten. Nebenfirste sind bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und entsprechend den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

5.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Sichtfelder

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0.80 und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Das Fahrrecht ist auf den Fahrradverkehr beschränkt.

7.0 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

8.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Einzelpflanzgebot ist mit einem einheimischen standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen.

Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 73 LBO Baden-Württemberg)

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden – Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.04.1985 (GBl. S. 51).

1.0 Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Ausnahmen von Dachform und Dachneigung sind zulässig, wenn die Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 2/3 der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtlänge der Einschnitte darf 1/3 der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind zusammen mit Dachaufbauten auf der gleichen Dachseite unzulässig.

1.4 Dachdeckungsmaterial

Für die Gebäude im Mischgebiet sind als Dachdeckungsmaterial naturrote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine zulässig.

Bei dem Garagengebäude mit Museum ist auch Glas zulässig.

2.0 Abstandsflächen

In der offenen Bauweise – o – sind Gebäude auch mit einer geringeren vorderen Abstandsfläche zulässig (§ 6 Abs. 4 und 5 LBO in der Fassung vom 01.04.1985 und der Änderung vom 28.03.1985)

3.0 Gebäudehöhen

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt. Trauf- und Firsthöhe sind auf Normalnull – NN – (Meeresspiegel) bezogen.

Die Traufe ist die untere waagerechte Begrenzung eines Daches, gemessen Oberkante Sparren oder entsprechende Tragkonstruktionen. Von der Traufhöhenfestsetzung sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausgenommen, ebenso Vorbauten bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite.

III. HINWEISE

1.0 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

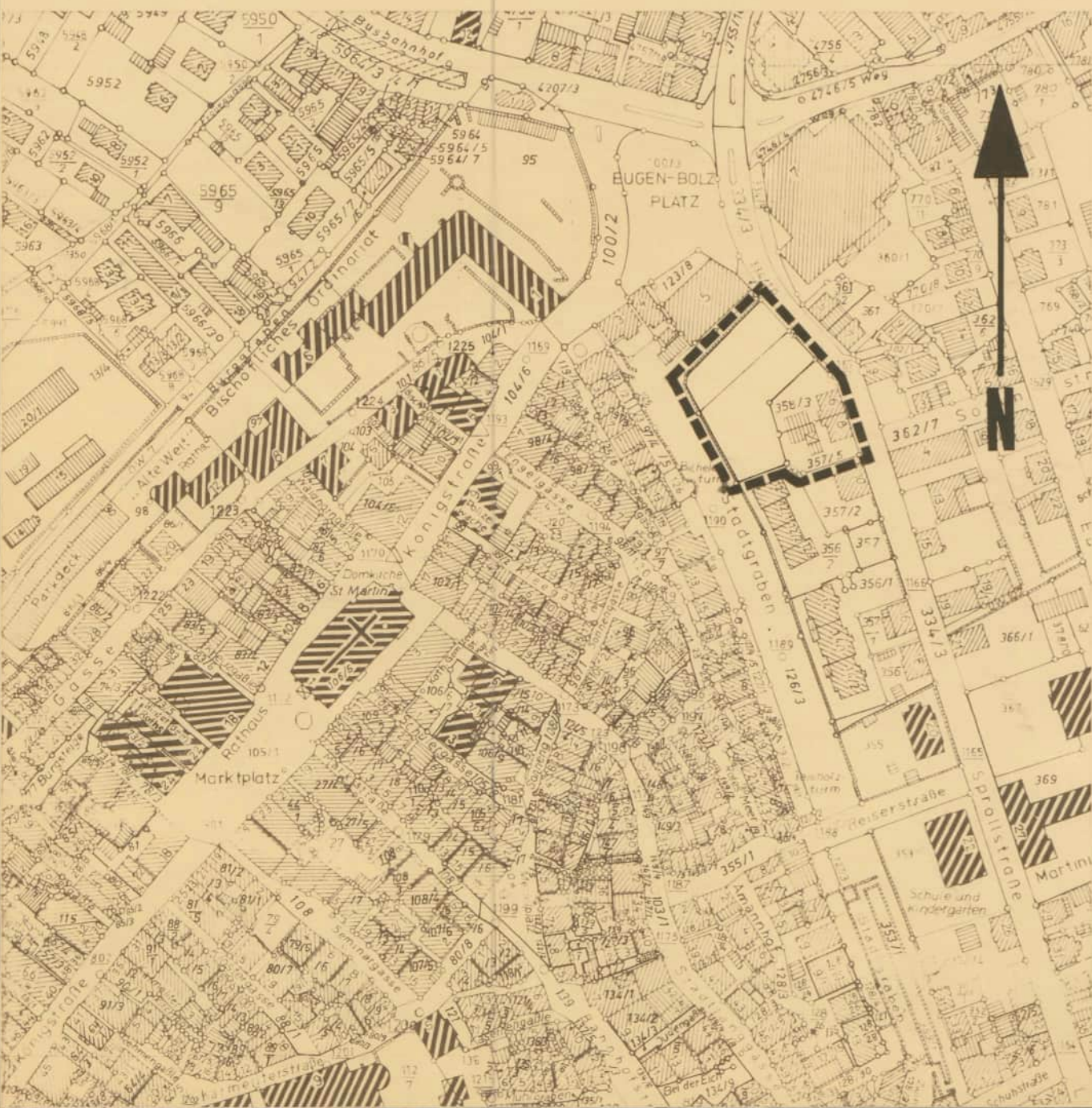
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

2.0 Denkmalpflege

Werden bei Bauvorhaben denkmalpflegerische Belange berührt, so ist das Landesdenkmalamt am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

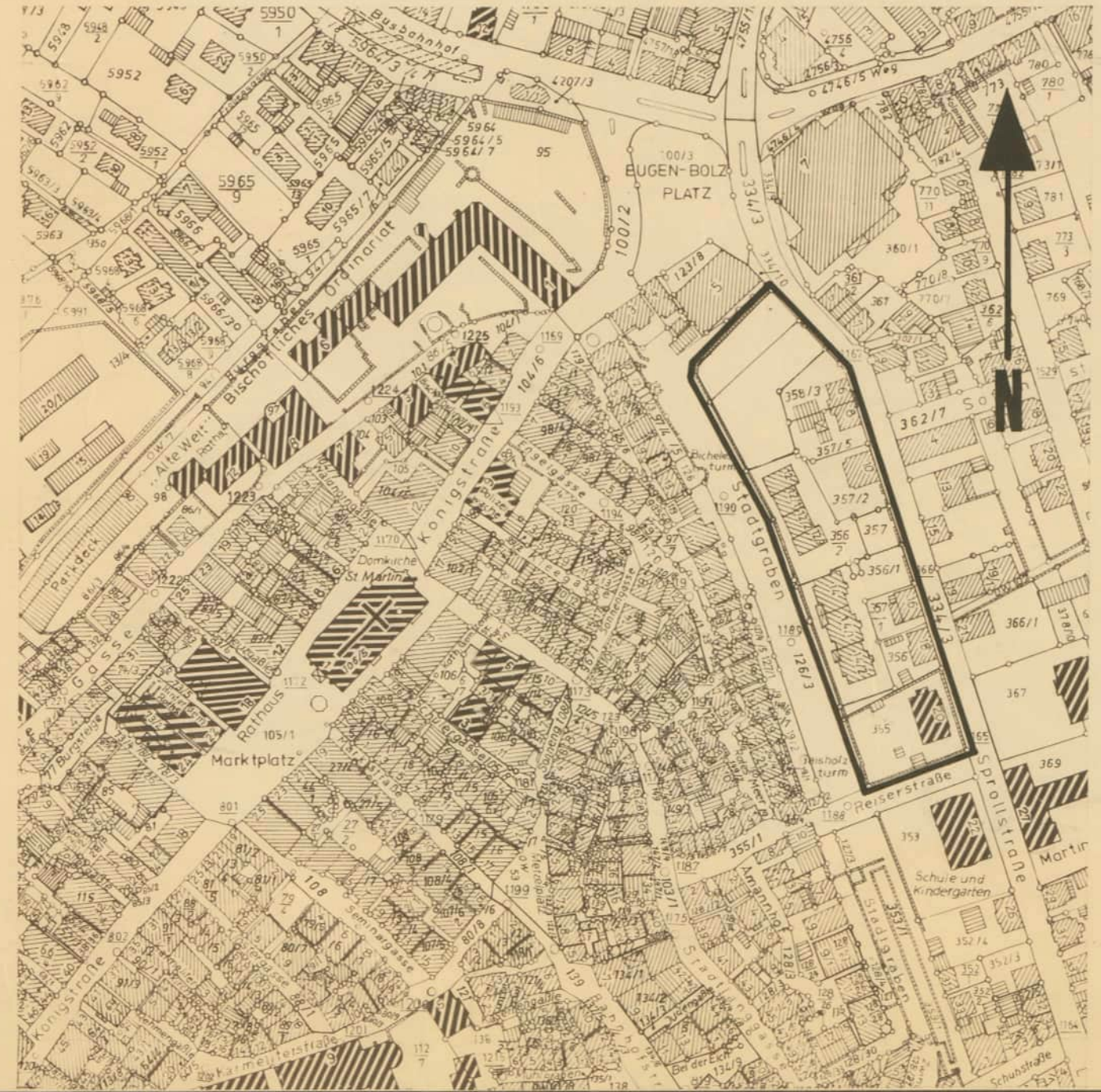
ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 2500



GRENZE DES ERSATZGEBIETES

M 1: 2500



BEBAUUNGSPLAN "AM STADTGRABEN II"

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
..... 23.07.1985
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
..... 18.11.1985
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
..... 21.11.1985

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
..... 17.12.1985
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

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

vom 20.01.1986
bis 19.02.1986

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
..... 08.04.1986
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

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

..... 09.05.1986
Nr. 13.-42./412.1.-1044./86
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am

..... 20.05.1986
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 08.04.1986

Gez.: Dr. Löffler
.....
OBERBÜRGERMEISTER

Gez.: Keppel
.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 27.09.1988

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am 13.03.1989

3. Auslegungsbeschuß gem § 3 (1) BauGB
am 14.03.1989

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom 13.03.1989 von 17.04.1989 bis 16.05.1989
in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB
am 06.06.1989

Rottenburg a. N., den 12.06.1989

  
Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

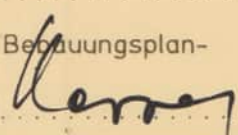
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 12.07.1989 Nr. 22-32/2511.2-1-1050/89

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den 18.07.1989

  
Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 20.07.1989

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 20.07.1989 

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

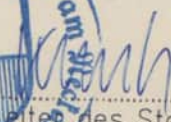
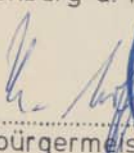
in der Fassung vom von 24.02.93 bis 23.03.1993

in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

am 08.06.1993

Rottenburg a. N. den 05.08.1993


Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

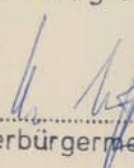
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB

Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen

vom 05.11.1993 Nr. 22-32/2511.2-1-1050/93

7. Ausfertigung

Rottenburg a. N. den 12.12.1993


Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

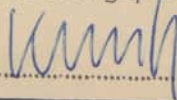
8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung

gem. § 12 BauGB

am 21.12.1993

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 21.12.1993



2. ÄNDERUNG

AMT FÜR STADTPLANUNG
ROTTENBURG AM NECKAR,
DEN 07.06.1993

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

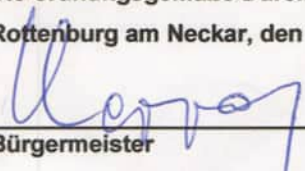
bis 25.08.2011

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB

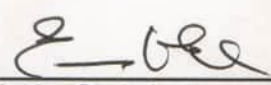
am 27.09.2011

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 28.09.2011

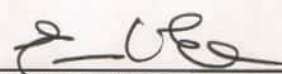

Bürgermeister



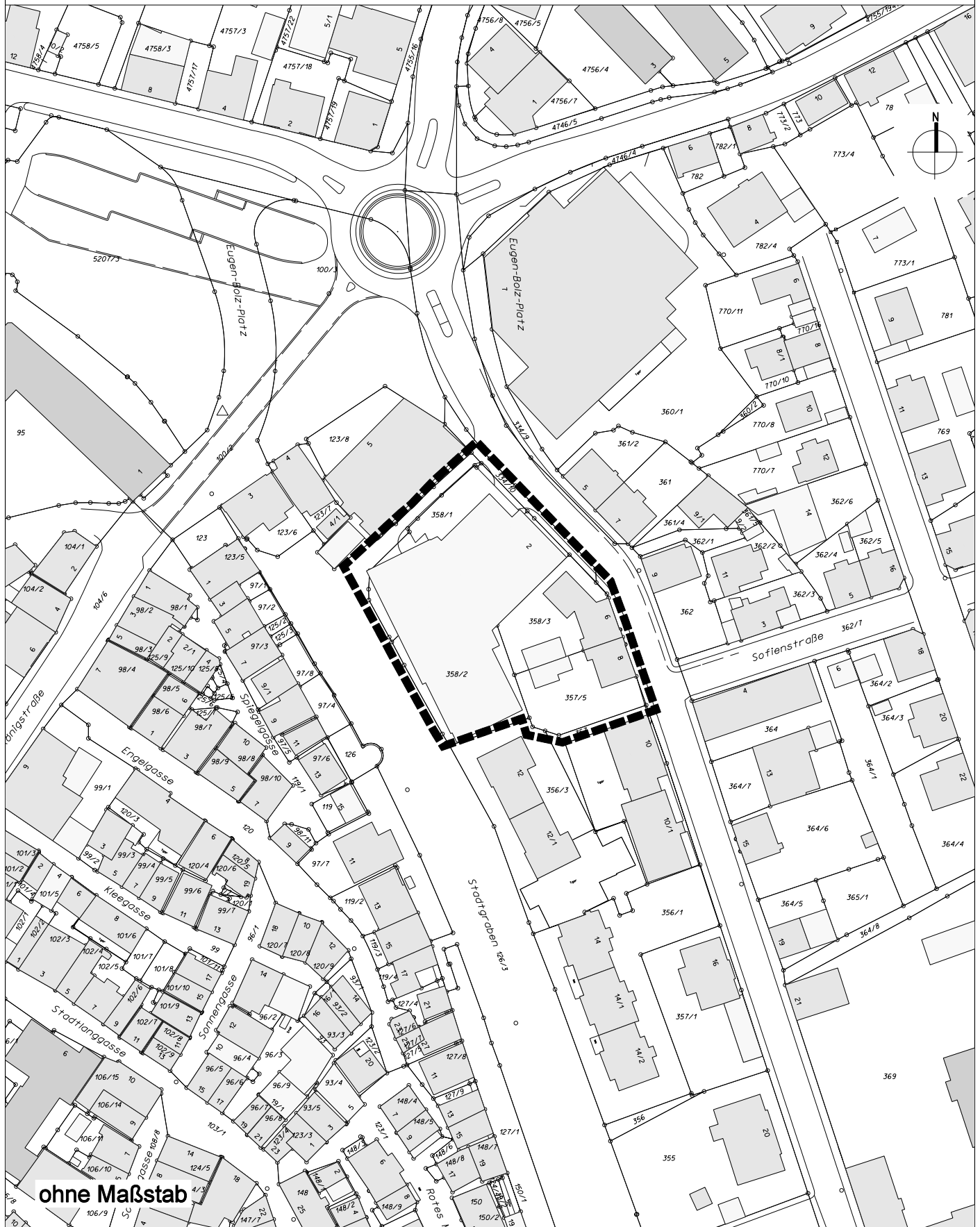

Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am 11.11.2011

Rottenburg am Neckar, den 11.11.2011


Leiterin des Stadtplanungsamtes

Rottenburg am Neckar - Kernstadt



**Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar**

Begründung

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

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Am Stadtgraben II“ liegt in der Kernstadt, südlich des Eugen-Bolz-Platzes. Das Gelände ist bereits mit Wohn- und Geschäftshäusern, sowie dem Parkhaus „Römermuseum“ bebaut.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch den Fußweg vom Stadtgraben zur Sprollstraße am Parkhaus
- im Osten durch die Sprollstraße
- im Süden durch die Parzellen Nr. 357 und Nr. 356/3
- im Westen durch den Stadtgraben.

Anlass zur 3. Änderung des seit 20.05.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der jeweils am 20.07.1989 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 II“ 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 II“ gelten die übrigen unveränderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, rechtsverbindlich seit 20.05.1986 bzw. 20.07.1989 und 21.12.1993 weiter.

Es werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Stadtgraben II“ 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