KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL
FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN „BURGÄCKER ÄUBLE" TEIL 1 MASSTAB 1:500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

BEBAUUNGSPLAN „BURGÄCKER ÄUBLE NORD" GENEHMIGT AM 10. MÄRZ 1966
BERLINER STRASSE
DRESDENER STRASSE
DANZIGER STRASSE
BRESLAUER STR.
MAGDEBURGER STRASSE
ROSTOCKER STRASSE
BEBAUUNGSPLAN „HINTER DEM SCHLOSS"
BEBAUUNGSPLAN „BURGÄCKER-ÄUBLE" II
WOHNWEG F
WOHNWEG H
WOHNWEG B
WOHNWEG D
WOHNWEG E
Burgäckerstraße
Übersichtsplan M 1 : 2500
Hinter dem Schloß
STADTPLANUNGSAM. 25.04.1989 1. ÄNDERUNG
WR II 0,3 0,9 SD 0-25°
WR III 0,3 0,9 SD 15-22°
WR III 0,4 0,8 SD 25-30°
WR II+I+UG 0,3 0,6 SD 15-22°
WR II+I+UG 0,3 0,6 SD 15-22°
WR III+I+UG 0,3 0,9 SD 15-22°
WR III+I+UG 0,3 0,9 SD 15-22°
WR III+I+UG 0,3 0,9

Planzeichen	Zeichenerklärung

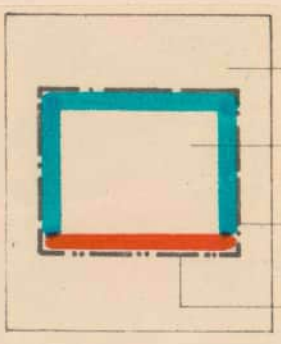
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	Reines Wohngebiet
WR°	Reines Wohngebiet Nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
II	2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
II = I + I UG	1 Vollgeschoß talseitig ein als Vollgeschoß zu zählendes Untergeschoß.
III	3 Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,6)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

entsprechend den Einschrieben im Plan, jedoch höchstens entsprechend der im Beb.-Plan ausgewiesenen überbaubaren Fläche in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl.

a_1	abweichende Bauweise 1
a_2	abweichende Bauweise 2
o	offene Bauweise
(o)	offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
(o)	offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
TGa	Tiefgarage



nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Baulinie

Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung zwingend

Ga
GGa

Flächen für Garagen (Ga)
Gemeinschaftsgaragen (GGa)

ST Stü

Stellplätze (St)
Stellplätze überdacht (Stü)

Zu- und Ausfahrtsverbot

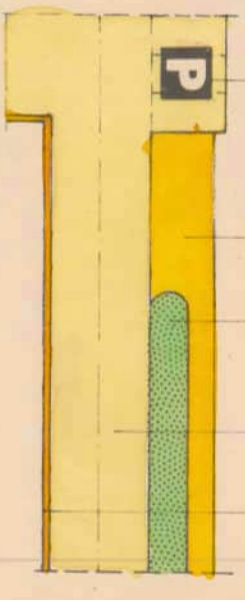
VB
399 54

Visierbruch mit Höhenangabe

Anfang bzw. Ende der Visierausrundung

0,92 % Gefälle
auf 200,0 m

Gefällerichtung mit % und Längenangabe



öffentlicher Parkplatz

Gehweg

Verkehrsgrün
als Bestandteil der Verkehrsanlagen

Fahrbahn

Schrammbord

befahrbarer Wohnweg

Trafostation

öffentliche Grünflächen
Parkanlage

Flächenpflanzgebot

Böschungen) zum Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen notwendig
Stützmauern)

15-22°

Satteldächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen nach Planeinschrieb

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Bestehende Grundstücksgrenze

(D)

Naturdenkmal § 2 Denkmalschutzgesetz
Hoher Marksteine

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung
Reines Wohngebiet
In Teilen des Gebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. — § 9(1)1 BBauG und § 3(4) BauNVO

1.2 Maß der Nutzung
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb. — § 9(1)1 BBauG

1.3 Bauweise

1.31 Abweichende Bauweise 1
Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude bis zu einer Länge von 65,00 m erstellt werden. — § 9(1)2 BBauG § 22 BauNVO

1.32 Abweichende Bauweise 2
Abweichend von der offenen Bauweise müssen die Gebäude auf der nördlichen Grenze erstellt werden.

1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

1.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze
sind zulässig
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen,
- auf den Grundstücksflächen entlang des Lausitzer-, Memel-, Pommern- und Sudetenweges, auf denen keine Garagenflächen ausgewiesen sind, zwischen dem westlichen und östlichen Ende der ausgewiesenen südlichen Baugrenze. Die Zufahrt muß jeweils vom östlich angrenzenden Weg her erfolgen.
Öffnungen in den nördlichen Außenwänden der südlich angrenzenden Gebäude dürfen nicht zugebaut oder wesentlich beeinträchtigt werden.

1.4.2 Stellplätze
sind zulässig
- zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubarer Grundstücksfläche
- auf Grundstücken entlang des Lausitzer-, Memel-, Pommern- und Sudetenweges, zwischen den östlich angrenzenden Wegen, von denen auch die Zufahrt erfolgen muß, und der östlichen Baugrenze.

1.5 1. Nebenanlagen sind zulässig.

2. Nebenanlagen als Gebäude (Nebengebäude) sind je Baugrundstück bis zu 20 cbm umbauten Raum zulässig.

3. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung dürfen nur in zulässigen Gebäuden untergebracht werden.

2. Änderung
Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, 30.01.1995

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

1.6 Pflanzgebot — § 9(1)25 BBauG

Die im Plan gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

Obstbäume)
Zierkirschen) einzeln oder in Gruppen
Zieräpfel) mind. 150 cm hoch

Haselnuß)
Kornelkirsche)
Flieder) in Gruppen
Wildrosen) mind. 100 cm hoch
Schneeball)
Liguster)

Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

1.7 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen sind entsprechend Planeintrag festgesetzt. — § 9(1)26 BBauG

.8 Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan vorzunehmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Sämtliche bauliche Anlagen sind mit zweiseitig geneigten Dächern (Satteldächer, versetzte Pultdächer) in roten und dunklen Materialien auszuführen; Dachneigung nach Planeinschrieb.
Einhüftige Dächer dürfen erstellt werden, wenn die größere Dachfläche talseitig angeordnet wird und der festgesetzten Dachneigung entspricht. — § 111(1)1 LBO

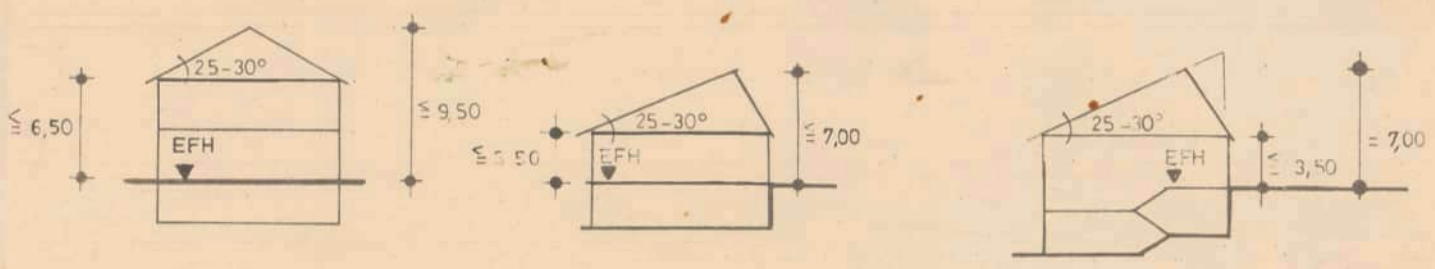
2.2 Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Flachdach zu erstellen. — § 111(1) LBO

Flachdächer von unterirdischen Garagen sind erdüberdeckt und begrünt oder als begehbare Terrassen auszuführen.

Satteldach
II Vollgeschosse

Einhüftige Pultdächer
II = I + I UG

Satteldach in Teilbereichen zur Belichtung herausgezogen
II = I + I UG



2.3 Dachaufbauten sind als stehende Gauben, deren First unter dem Hauptfirst liegen muß, zulässig. — § 111(1) LBO

2.4 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. — § 111(1)3 LBO

2.5 Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. — § 111(1)4 LBO

2.6 Die max. Gebäudehöhen (ohne technische Aufbauten) über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen: § 111(1)8 LBO

bei Festsetzung	Firsthöhe	Traufhöhe
Z = I	7,00 m	3,50 m
Z = II	9,50 m	6,50 m
Z = III	12,00 m	9,00 m

Die zulässigen max. Traufhöhen müssen talseitig auf die gesamte Gebäudelänge bergseitig auf mind. die halbe Gebäudelänge eingehalten werden.

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Haus mit Oberfläche Dachhaut über der Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen.

2.7 Einfriedungen sind nur als eingewachsene Zäune oder Anpflanzungen bis 0,80 m Höhe über Niveau der öffentl. Verkehrsfläche zulässig. § 111(1)6 LBO
Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

3. Hinweise

3.1 Auf den Baugrundstücken soll das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert werden.

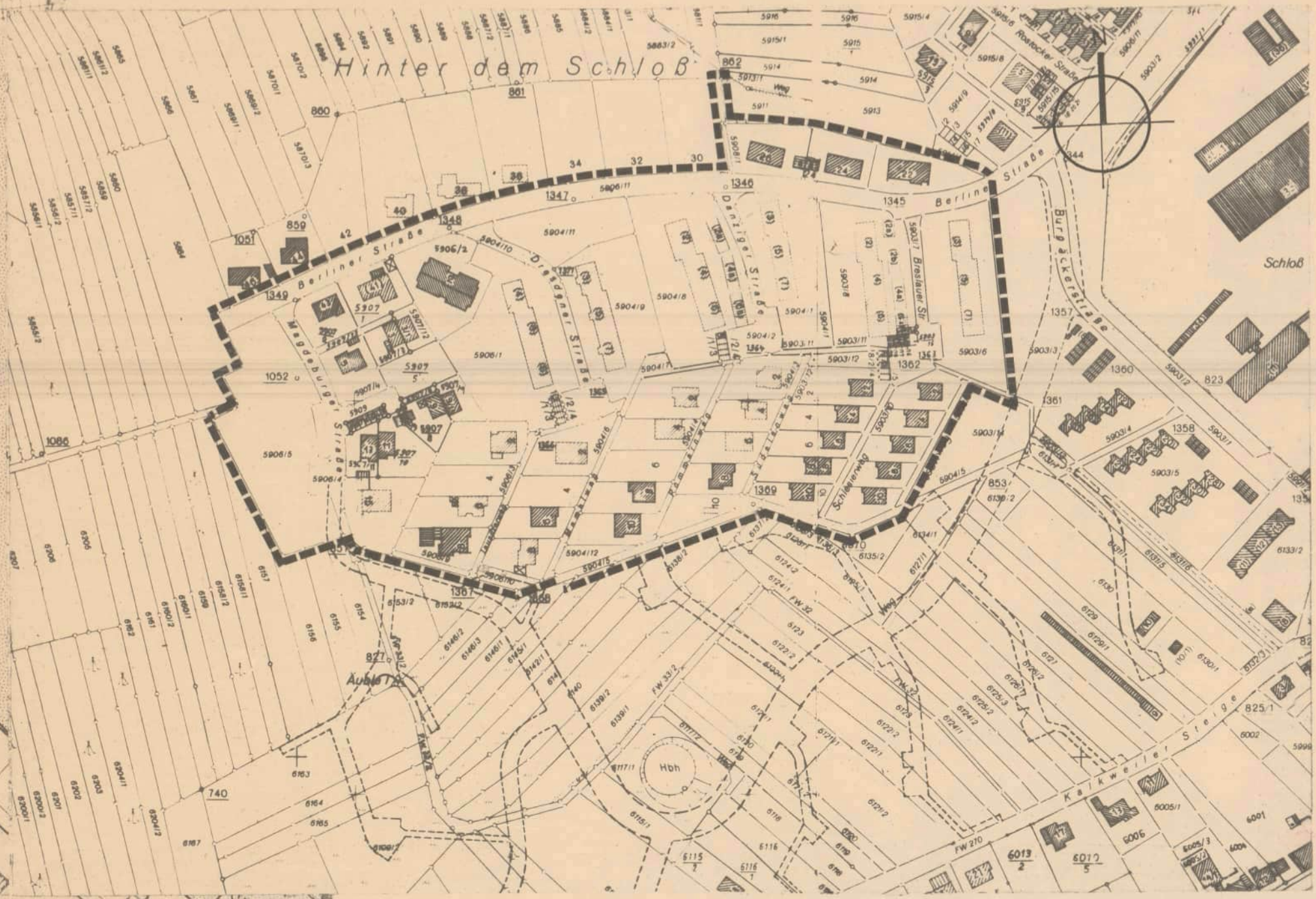
Im Bereich der Grundstücksgrenzen sollten keine Geländeveränderungen vorgenommen werden.

3.2 Jedem Bauantrag sind mind. zwei amtliche Geländeschnitte vom Baugrundstück beizufügen.

3.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3.4 Werden bei Aufgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalpflegerischer Bedeutung angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

3.5 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den betroffenen Eigentümern auf ihrer privaten Grundstücksfläche zu dulden.


Hinter dem Schloß
Berliner Straße
Magdeburger Straße
Dresdner Straße
Danziger Straße
Breslauer Str.
Schlesierweg
Burgäckerstraße
Rostocker Straße
Kalkweiler Steige
Schloß
Hbh
Aubing

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBL I S. 1763)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 20.12.1963 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 ..... öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 27.10.1976 u. 14.02.1977

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 9.11.82 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 27.12.82 bis 28.01.83 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 20.04.1983 Nr. 13-42/412.1 1021/83 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 3.06.1983 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR den 23.02.83

OBERBÜRGERMEISTER

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 14

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

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

am 25.4.89

2. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

am 25.4.89

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am 28.06.1989

ROTTENBURG AM NECKAR, den 08.07.1989

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a

Oberbürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

2. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I 2253)
am 10. 05. 1994

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

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am 10. 05. 1994

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom — von 09. 06. 1994 bis 08. 07. 1994
in der Fassung vom ..... von ..... bis .....

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 07. 02. 1995

Rottenburg a. N., den 06. 03. 1995

Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 29. 05. 1995 Nr. 22 - 32/2511.2 - 1 - 1017/95

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den 02. 06. 1995

Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB
am 08. 06. 1995

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N., den 08. 06. 1995

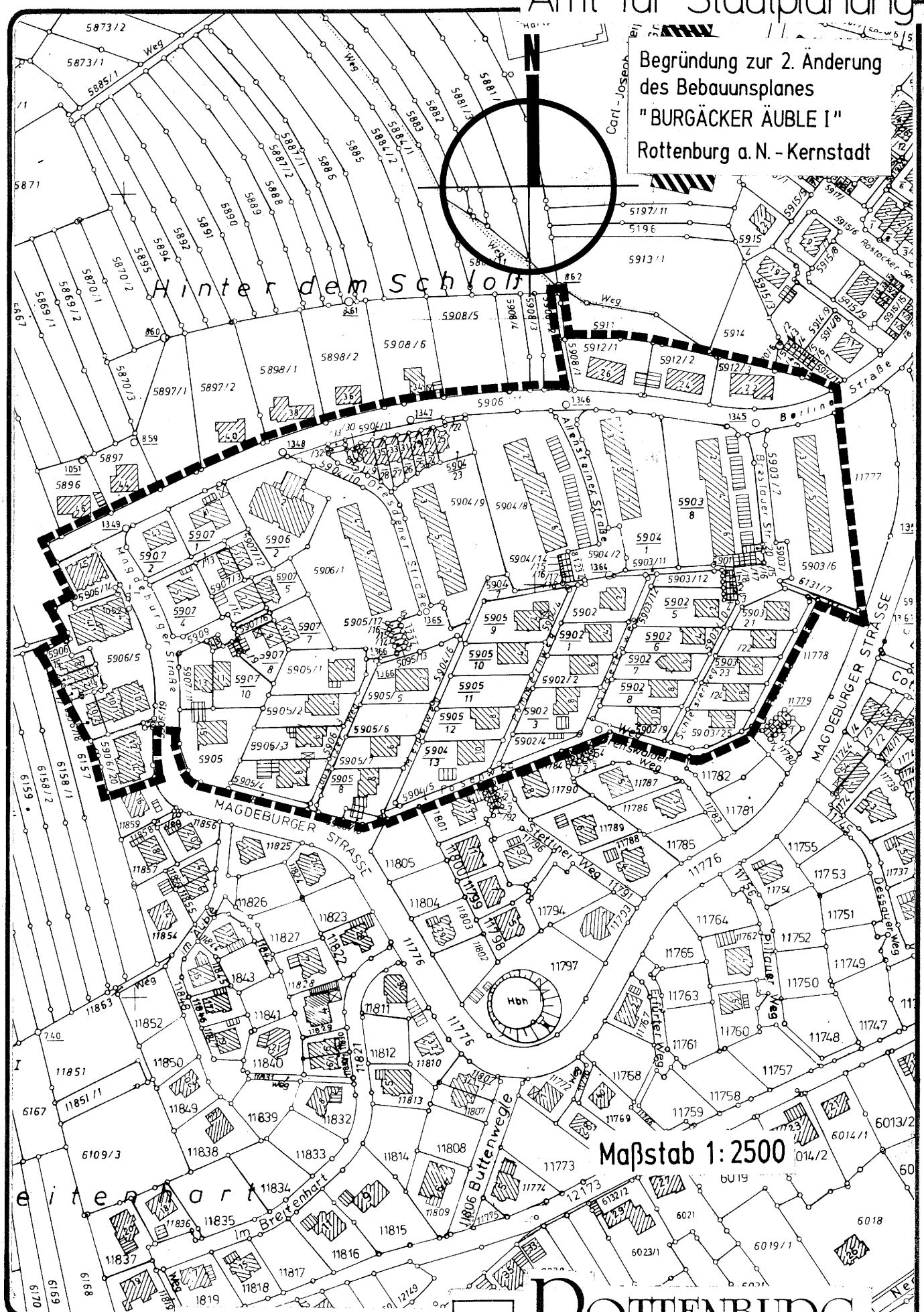
5867

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
Burgäcker-Äuble I

19

Amt für Stadtplanung

Begründung zur 2. Änderung
des Bebauunsplanes
"BURGÄCKER ÄUBLE I"
Rottenburg a. N. - Kernstadt



GROSSE KREISSTADT
ROTTENBURG AM NECKAR

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan "Burgäcker Äuble I" in Rottenburg am Neckar wurde mit der amtlichen Bekanntmachung vom 03.06.83 rechtsverbindlich. Eine 1. Änderung erfuhr der Plan mit einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB am 28.06.89.

Anlaß zur vorliegenden Änderung ist der Wunsch etlicher Anlieger auf Zulassung von Nebenanlagen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig mit Ausnahme von
a) Pergolen bis 10 qm überdeckter Fläche
b) genehmigungsfreie Schwimmbecken deren Höhe 0,80 m über natürlichem Gelände nicht übersteigt.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar der am 24.08.82 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt wurde, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen planungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Rottenburg am Neckar-Kernstadt und wird begrenzt
- im Norden vom Baugebiet "Burgäcker Äuble Nord"
- im Osten von Flst. 1177 und 1178
- im Süden vom Baugebiet "Burgäcker Äuble II"
- im Westen von Flst. 6157 und 5864 sowie 6207/1 (Feldweg).

Im überplanten Gebiet ist die Art der baulichen Nutzung als "reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Das Baugebiet ist bis auf wenige Grundstücke bebaut.
Im Westen schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an, im Norden, Osten und Süden ist das Gebiet von innerstädtischer Fläche umrahmt.

5. Angaben zur Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen.

6. Begrünung

In diesem Planbereich sind öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün sowie im westlichen Planbereich Pflanzgebot für Einzelbäume und ein flächenhaftes Pflanzgebot ausgewiesen.

...

7. Konzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen Nebenanlagen zugelassen werden. Nachdem die Entwicklung der Wohnqualität immer häufiger alternative Heizmöglichkeiten verlangt, hat sich u. a. der Trend zur teilweisen Holzheizung ergeben, Wohnflächen werden intensiver genutzt und die allgmeine Müllsortierung setzt neue Schwerpunkte. Daraus ergibt sich ein Mangel an Flächen
- zur Lagerung von Holz,
- zum Abstellen von Gartengeräten u. ä.
- und zur Kompostierung.

Bei der Auslagerung o. g. Materialien sind Nebenanlagen notwendig. Weiter gehören zu Nebenanlagen alle Anlagen, welche künstlich hergestellt, geschaffen und errichtet, also nach allgemeinem Sprachgebrauch "gebaut" sind, (z. B. auch Wäschespinnen, Hundezwinger).
Hieraus ist die Notwendigkeit der Nebenanlagen, auch als Gebäude ersichtlich.

Bei Nebenanlagen als Gebäude ist die Grenze von 20 cbm einzuhalten. Diese Größe ist gem. Landesbauordnung innerhalb der überbaubaren Flächen genehmigungsfrei und kann außerhalb von überbaubaren Flächen genehmigt werden. Der gesetzliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Nebenanlagen müssen "... in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst, sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet sein ... 1)".
Mit der Zulassung von Nebenanlagen ist auch der Bau von Hundezwingern möglich, was entsprechend der Behandlung im Planungs- und Sanierungsausschuß nicht erwünscht ist. "Dagegen sind Ställe zur Haltung von Nutztieren und auch Kleintieren zur Fleisch-, Milch- und Eierproduktion oder zu Zuchtzwecken ausgeschlossen. Die Hobbytierhaltung findet dort ihre Grenzen, wo sie in die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnenden Menschen eingreift.... Im Einzelfall wird es außer auf das Grundstück selbst, auf dem das (die) Tier(e) gehalten werden sollen, auf die unmittelbare (nachbarliche) Umgebung und die üblichen Lebensgewohnheiten der Bewohner des Wohngebietes i. S. seiner Eigenart ankommen" (Kommentar BauNVO von Fickert/ Fieseler § 4 Tn 16).

1) Kommentar BauNVO Fickert/Fieseler

...

Zum Schutz der Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen wird die generelle Zulassung von Tierhaltung in Käfigen oder Zwingern dadurch ausgeschlossen, daß Außentierhaltung unzulässig ist.

8. Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine Kosten.

Aufgestellt
Rottenburg am Neckar, den 02.05.1994 / 7. Feb. 1995

Kuntz

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a

Seelos