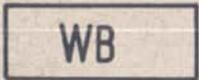




# LEGENDE

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9(1) NR.1 BBAUG



BESONDERES WOHNGEBIET  
FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

§ 4a BAUNVO  
§ 9(1) NR.5+(6) BBAUG



KRANKENHAUS  
ALTENPFLEGEHEIM

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9(1) NR.1 BBAUG

1.0

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

1.6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE

II-III

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE

TH+FH

TRAUUF+FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9(1) NR.2 BBAUG

a

ABWEICHENDE BAUWEISE



BAULINIE



BAUGRENZE

EG

BAUGRENZE FÜR DIE ERDGESCHOSS-ZONE

2. OG

BAUGRENZE FÜR DAS ZWEITE OBERGESCHOSS

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9(1) 11 BBAUG



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,  
GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE

## FLÄCHE FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER



REGENÜBERLAUFBECKEN

## GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

# ANPFLANZUNG SOWIE ERHALTUNG VON BÄUMEN



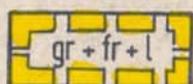
ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALTEN VON BÄUMEN

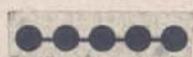
## SONSTIGE PLANZEICHEN



LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT

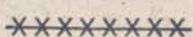


GEH.- FAHR.- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT

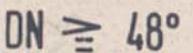


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

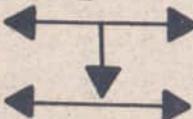
§ 1(4) + 16(5) BAUNVO



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



DACHNEIGUNG GRÖßER ODER GLEICH 48 GRAD



FIRSTRICHTUNGEN ZWINGEND



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

§ 9(7) BBAUG

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM
DACHNEIGUNG	

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE



GRENZE DES FÖRMLICH FESTGELEGTEN SANIERUNGSGEBIETES



KULTURDENKMAL

# TEXTTEIL

In Ergänzung zum Plan wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BBauG  
BauNVO

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1  
BBauG  
§§ 1-15 BauNVO

WB = besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO.  
Die Ausnahmen gem. § 4 a Abs. 3 BauNVO sind  
nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan eingetragene 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 und Geschossflächenzahl wie im  
Bebauungsplan festgesetzt, gilt als Höchstgrenze.

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

#### 2.0 Bauweise

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

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan  
ist die abweichende Bauweise - a - gem. § 22  
Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise - a - gilt die  
geschlossene Bauweise, jedoch sind Gebäude auch  
ohne Einhaltung von vorderen und hinteren Abstands-  
flächen nach § 6 Abs. 4 und 5 LBO in der Fassung  
vom 28.11.83, zulässig.

#### 3.0 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2  
BBauG

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist die  
im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung  
zwingend, hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten.

#### 4.0 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4  
BBauG  
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen  
entlang des Neckars sind Garagen und Stellplätze  
unzulässig.

Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb  
der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BBauG  
§ 73 LBO Baden-  
Württemberg

### 1.0 Dachgestaltung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung ist zwingend vorgeschrieben.

Ausnahmen von der Dachneigung können zugelassen werden, wenn die Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

### 2.0 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. Von der Traufhöhenfestsetzung sind Dachaufbauten und Vorbauten bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite ausgenommen.

## III. HINWEISE

1.0 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Altstadtsatzung in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

### 2.0 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

### 3.0 Denkmalpflege

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

Alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet und alle Veränderungen an Kulturdenkmälern oder deren Umgebung sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

#### Gesetzliche Grundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256), geändert am 3.12.76 und am 6.7.79.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl. I S. 1763).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 81) in der Fassung vom 30.7.81 (Anlageband zum BGBl. Teil I Nr. 35).
4. Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.83 (GBl. S. 770).

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 2/500

SAN

Neckar

An architectural site plan showing a building complex. The plan features several areas with diagonal hatching, indicating specific materials or construction details. A prominent dashed line outlines a section of the building, possibly representing a renovation or a specific structural boundary. The word 'Neckar' is written near the bottom right, suggesting the building's proximity to the Neckar river. A small rectangular box labeled 'SAN' is located in the upper central part of the plan. The title 'ÜBERSICHTSPLAN' and the scale 'M. 1: 2/500' are in the top left corner.

# BEBAUUNGSPLAN „HOSPITALBAD“

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am  
23. 7. 1984

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  
30.10.1984

öffentlich bekannt gemacht.

### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

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

5. 11. 1984

### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am  
14. 1. 1985

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-  
liche Auslegung beschlossen.

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

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

20. 2. 1985

bis 19. 3. 1985

einschließlich öffentlich ausgelegen.

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS:

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

12. 11. 1985

als Satzung beschlossen.

### 6. GENEHMIGUNG:

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

9. 4. 1986

Nr. 13-42/412.1-1023/86

genehmigt.

### 7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde  
gemäß § 12 BBauG am

15. 4. 1986

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

ROTTENBURG AM NECKAR, den 12. 11. 1985

.....  
OBERBÜRGERMEISTER

.....  
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

# Bebauungsplanänderung

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

am 15.03.88

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

am

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB

am 15.03.88

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

vom 05.04.88 bis 04.05.88

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

am 07.06.88

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB

Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen

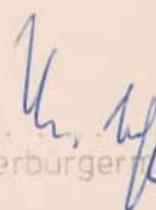
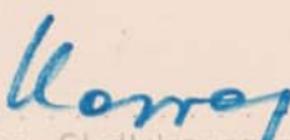
vom 20.12.1988 Nr. 22-32/2511.2-1-1059/88

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung

gem. § 12 BauGB

am 2.02.1989

ROTTENBURG AM NECKAR den 24.01.89

    
Oberbürgermeister  des Stadtplanungsamtes

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG "HOSPITALBAD" III  
ROTTENBURG AM NECKAR - KERNSTADT

INHALT:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den westlichen Teil der historischen Altstadt und wird insbesondere durch die bestehenden Nutzungen "Krankenhaus" und "Altenheim" geprägt.

Die Realisierung der Krankenhauserweiterung und die Verfügbarkeit von Gebäuden bzw. Grundstücken für soziale und gesundheitliche Zwecke machen die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

2. Bauungs- und Freiflächenkonzept

Die räumliche Struktur der historisch gewachsenen Altstadt mit den engen Straßen und Gassen, sowie der typischen Bebauung bleibt erhalten und wird planungsrechtlich abgesichert.

Das räumliche Konzept wird deshalb nicht geändert.

Zwischen der wiedererrichteten Stadtmauer und der Spitalkeller - die ebenfalls saniert werden soll - ist beabsichtigt, die Freifläche einer neuen Nutzung zuzuführen und zu gestalten.

Der alte Spitalhof soll künftig insbesondere dem "Ruh und Verweilen" dienen und gleichzeitig das bereits ausgebaute Freiflächen- und Fußwegkonzept in der Altstadt ergänzen.

Die Konzentration der sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen in der westlichen Altstadt und die räumliche Enge machen den Ausbau und die Gestaltung der bestehenden Freiflächen erforderlich.

Der alte Spitalhof hat auf Grund seiner Lage, Erschließung und Erreichbarkeit mehr "öffentlichen" Charakter als der neue Spitalhof, außerdem ist für eine gesicherte planungsrechtliche Erschließung die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendig.

Um diese unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

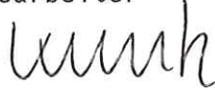
Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 1. 3. 1988 / 7. Juni 1988  
Stadtplanungsamt

Amtsleiter

  
Dipl.-Ing. Keppel

Bearbeiter

  
Dipl.-Ing. Kuntz