

# BEBAUUNGSPLAN KREUZERFELD

Ufheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



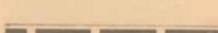
ASSTAB 1:500

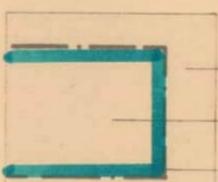
**3. Bebauungsplanänderung**  
 1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) BauGB (BauGB) vom 02.02.1982 (BauGB 1/225) am 25.02.1982  
 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 25.02.1982  
 3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB am 25.02.1982  
 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 02.02.82 bis 02.02.82 in der Fassung vom 02.02.82 bis 02.02.82  
 5. Satzungsbeschluss gem. § 5 (1) BauGB am 11.02.1982  
 6. Anzeigenerlassung gem. § 2 (1) BauGB am 27.02.1982 bis 28.02.1982  
 7. Ausfertigung Rottensburg a. N. am 22.02.1982  
 8. In Krafttreten mit der städtischen Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 21.02.1982  
 Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.  
 Rottensburg a. N. den 21.02.1982

**1. Bebauungsplanänderung**  
 1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) BauGB (BauGB) vom 02.02.1982 (BauGB 1/225) am 25.02.1982  
 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 25.02.1982  
 3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB am 25.02.1982  
 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 02.02.82 bis 02.02.82 in der Fassung vom 02.02.82 bis 02.02.82  
 5. Satzungsbeschluss gem. § 5 (1) BauGB am 11.02.1982  
 6. Anzeigenerlassung gem. § 2 (1) BauGB am 27.02.1982 bis 28.02.1982  
 7. Ausfertigung Rottensburg a. N. am 22.02.1982  
 8. In Krafttreten mit der städtischen Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 21.02.1982  
 Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.  
 Rottensburg a. N. den 21.02.1982

ART DER NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHLE
BAU-WEISE	DACH-NEIGUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9(7) BBauG

 nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9(1)2 BBauG  
überbaubare Grundstücksfläche § 23(3) BauNVO  
Baugrenze

**WR** Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

 Schule )  
Kindergarten ) Flächen für den Gemeinbedarf § 9(1)5 BBauG  
Kirchliches Zentrum )

**Z = III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17(4) BauNVO

**Z = III** Zahl der Vollgeschosse zwingend

**Z = III/V** Zahl der Vollgeschosse Mindestgrenze, Höchstgrenze

**Z = II = I + IUG** 1 Vollgeschos, talseitig ein als Vollgeschos zu zählendes Untergeschos

**0.3** Grundflächenzahl (GRZ) ) entsprechend den Einschrieben im Plan, jedoch höchstens ) § 19 BauNVO

**0.6** Geschoßflächenzahl (GFZ) ) entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl. § 20 BauNVO

**a** abweichende Bauweise, wie offene Bauweise jedoch Gebäude mit einer größeren Länge als 50 m zulässig. § 22(4) BauNVO

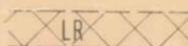
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO

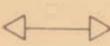
 offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig § 22(2) BauNVO

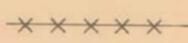
**g** geschlossene Bauweise

**FLD** nur Flachdächer zulässig § 111 LBO

**28-35° SD** nur Satteldächer zulässig ) Dachneigung nach )  
**WD** nur Walmdächer zulässig ) Planeinschrieb )

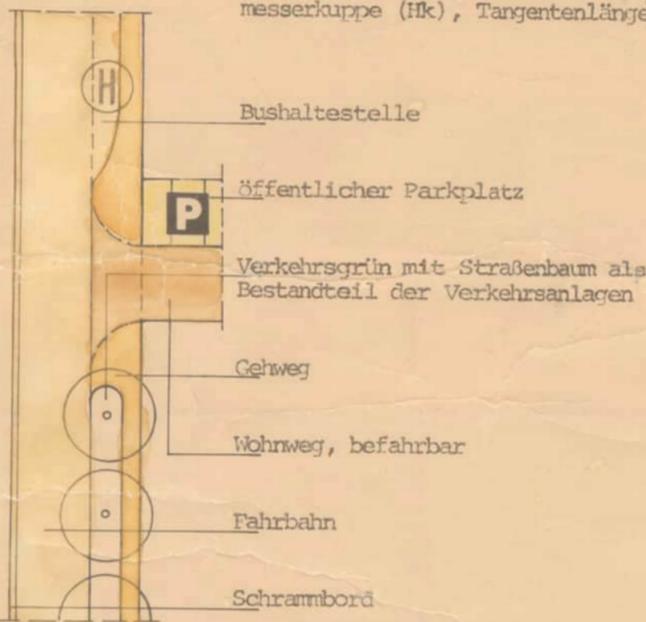
 Leitungsrecht § 9(1)21 BBauG

 Hauptfirstrichtung zwingend § 9(1)2 BBauG

 Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

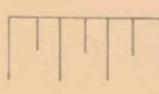
 Grenze unterschiedlicher Nutzung

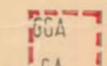
Verkehrsflächen und ihre Höhenlage Visierbruch (VB), Halbmesserwanne (Hw), Halbmesserkuppe (Hk), Tangentenlänge (T), Bogenstich (y) § 9(1)11 BBauG

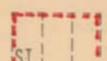


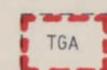
 Trafostation § 9(1)12 BBauG

 Kinderspielplatz, Öffentliche Grünfläche § 9(1)15 BBauG

 Böschurven ) zum Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen notwendig § 9(1)26 BBauG

 Flächen für Garagen (Ga), Gemeinschaftsgaragen (GGA) § 9(1)11 BBauG

 Flächen für Stellplätze

 Fläche für Tiefgarage 3. Bebauungsplanänderung 17.05.93

 überdachter Stellplatz



 Sichtflächen, max. Pflanzhöhe 0,80 m über Str-niveau mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen § 9(1)11 BBauG

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt (1. und 2.) und auf folgendes hingewiesen (3.).

Dieser Bebauungsplan ersetzt den am 6.5.1968 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan "Kreuzerfeld" einschl. aller nachfolgenden Änderungen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

BBauG vom 1971  
BauNVO v. 1971

22. Feb. 1983

1.1 notwendige Stellplätze und Garagen sind zulässig

§ 9(1)4 BBauG

- 1. auf den überbaubaren Grundstücksflächen
- 2. auf den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze.
- 3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können notwendige Stellplätze und Garagen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, falls die Möglichkeiten nach Ziffer 1 und 2 ausgeschöpft sind.



1.2 nicht notwendige Stellplätze sind nur auf den Grundstücksteilen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig;

§ 9(1)4 BBauG

1.3 über die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind keine Grundstückszufahrten zulässig;

§ 9(1)25 BBauG

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 111 LBO  
Baden-Württemberg  
1972

2.1 Die Gebäudehöhen werden durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen wie folgt festgesetzt :

Dachneigung	Traufhöhe OK Attika bei FLD	Firsthöhe
1. 15 - 20°	Z-I 3.50	6.25
2. 28 - 35°	Z-I 3.50	8.75
	Z-II 6.50	11.75
3. 35 - 45°	Z-I 3.50	10.50
4.	Z-III 9.50	

3. Bebauungsplanänderung  
17.05.1993



2.2 Als Dacheindeckung sind nur rote, braune und dunkle Materialien zugelassen.

2.3 Die Gebäude sind in ihren Hauptfassadenrichtungen parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

2.4 Außenantennen sind im gesamten Planbereich zulässig. Parabolantennen müssen farblich an den Hintergrund angeglichen werden.

3. Bebauungsplanänderung 17.05.93



3. Hinweise

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

3.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3.3 Dem Baugesuch sind mind. zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

3.4 Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt -Außenstelle Tübingen- umgehend zu benachrichtigen.



# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am  
07. 11. 78. ....  
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  
13. 12. 79. ....  
öffentlich bekannt gemacht.

## 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG  
erfolgte am  
19. 12. 79. ....

## 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am  
18. 11. 80. ....  
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-  
liche Auslegung beschlossen.

## 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung  
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom  
23. 02. - 23. 03. 81. ....  
bis

einschließlich öffentlich ausgelegen.

## 5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG  
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar am  
12. 05. 81. ....  
als Satzung beschlossen.

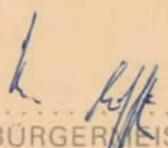
## 6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG  
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen  
vom  
21. 12. 1981  
Nr. 13-42 / 412.1 - 1131/81  
genehmigt.

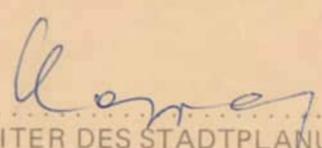
## 7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde  
gemäß § 12 BBauG am  
22. 03. 1982  
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-  
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-  
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 14.09.1981

  
.....  
OBERBÜRGERMEISTER



  
.....  
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

### 3. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)  
am 25.02.1992

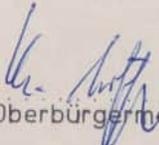
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
am ---

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB  
am 25.02.1992

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
in der Fassung vom ..... von 18.05.92 bis 17.06.92  
in der Fassung vom ..... von 02.11.92 bis 01.12.92  
in der Fassung vom 17.05.93 von 21.06.93 bis 20.07.93

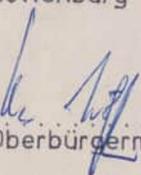
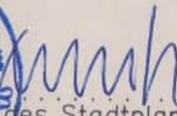
5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB  
am 14.09.1993

Rottenburg a. N., den 27.09.1993

    
Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

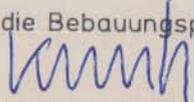
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen  
vom 09.11.1993 Nr. 22-32/2511.2-1-1066/93

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 

### 1. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)  
vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617)  
am 09.11.1982

2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG  
am ---

3. Auslegungsbeschuß gem. § 2a (6) BBauG  
am 09.11.1982

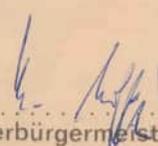
4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG  
vom 27.12.1982  
bis 28.01.1983

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BBauG  
am 22.02.1983

6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen  
am 05.07.1983 Nr. 13-42/412.1-1026/83

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der  
Genehmigung gem. § 12 BBauG  
am 11.01.1984

ROTTENBURG AM NECKAR, den 22.02.1983

    
Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung  
vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 4763)

Begründung zur  
Bebauungsplanänderung  
"Kreuzerfeld" in  
Rottenburg a./N. - Kernstadt



GROSSE KREISSTADT



ROTTENBURG  
AM NECKAR

Das Wohngebiet "Kreuzerfeld" liegt im Süden der Kernstadt von Rottenburg am Neckar und ist zum größten Teil bebaut. Es bestehen nur noch wenige Baulücken.

Das Baugebiet ist überwiegend als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen, lediglich an der Weiler Straße ist ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Neufassung des Bebauungsplanes wurde am 22.03.1982 rechtsverbindlich. Ein erstes Änderungsverfahren ist am 09.11.1982 eingeleitet und am 11.01.1984 abgeschlossen worden.

Im zentralen Bereich des Wohngebietes "Kreuzerfeld" zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Friedrich-Ebert-Straße befinden sich als Geschoßbauten Mehrfamilienhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen.

In diesem inneren Quartier sind auch Versorgungseinrichtungen wie Kindergarten, Kinderspielplatz, zwei Bankfilialen und ein Ladengebäude vorhanden.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde der SB-Markt im Juni 1989 geschlossen. Seit dieser Zeit haben sich der Eigentümer und die Stadt Rottenburg a.N. vergeblich um eine entsprechende Nutzung bemüht, das Ladengebäude steht bis zum heutigen Tage leer.

Die Erfordernis der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnraum, der in der Kernstadt nach wie vor besteht.

Der Eigentümer beabsichtigt, das Ladengebäude abzurechen und ein dreigeschossiges Wohnhaus mit 6 Wohnungen zw. 74,5 qm und 108 qm Wohnfläche zu errichten.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks auf der bestehenden Grünfläche soll noch ein zweites Wohngebäude gleicher Größe errichtet werden.

Die geplanten Bauvorhaben sind nach der Art der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich deshalb auf folgende Festsetzungen:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der Zahl der Vollgeschosse von  $Z = I$  auf  $Z = III$  und bei der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,8 erhöht.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird nunmehr in nördlicher Richtung um 5,5 m verschoben. Das Gebäude erhält damit einen größeren Abstand zu Straße. Im nördlichen Teil des Grundstücks wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, damit ein weiteres Mehrfamilienhaus künftig zulässig ist.
- Die ausgewiesene Fläche für Stellplätze wird dahingehend geändert und erweitert, daß zwischen der neuen Wohnbebauung eine Tiefgarage zulässig ist. Die Anzahl der Stellplätze kann durch dieses Konzept auf 18 erhöht werden.

- Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird der Gesamtsituation angepaßt und parallel zu dem Wohnweg angeordnet, der den Kindergarten mit der Friedrich-Ebert-Straße verbindet.

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Festsetzung enthalten, die Außenantennen nicht zuläßt. Der Empfang wurde bisher von einem Erschließungsträger durch eine Gemeinschaftsantennenanlage sichergestellt.

Die mangelhafte Empfangsqualität hat jedoch zahlreiche Anwohner des Baugebiets veranlaßt, entgegen der rechtlichen Regelung des Bebauungsplanes, Antennen zu errichten; darunter befinden sich auch Parabolantennen.

Diese Sachlage und aus Gründen der Gleichbehandlung veranlaßt den Planungsträger, von der bisherigen Regelung Abstand zu nehmen, und Antennen künftig zuzulassen. Aus gestalterischer Sicht wird für Parabolantennen die farbliche Anpassung an den jeweiligen Hintergrund zwingend vorgeschrieben.

Rottenburg am Neckar, den 13.02.1992

geändert Rottenburg am Neckar, den 15.10.1992

geändert Rottenburg am Neckar, den 13.05.1993

geändert Rottenburg am Neckar, den 09.09.1993 / 14.9.1993



Kuntz

  
Seelos