



BEBAUUNGSPLAN „LEHMGRUBE“

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M 1:500



- WA** Allgemeines Wohngebiet
- I** Zahl der Vollgeschosse
- 0.3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.6** Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0** offene Bauweise
- △** offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- g** geschlossene Bauweise
- FD** Flachdach
- WD** Walmdach
- SD** Satteldach
- ↔** Firstrichtung, zwingend
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gehweg
- Fahrbahn (Mischfläche)
- Schrammbord
- Grünanlage
- Kinderspielplatz
- Trafostation
- Garagen
- Gemeinschaftsgaragen
- Unterirdische Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Sichtflächen
- Füllschema der Nutzungsschablone

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise

Grenzen

Verkehrsflächen

Grünflächen

Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen** §9 Abs.1 BBAUG BauNVO
 - Bauliche Nutzung**
 - Art der baulichen Nutzung** §9 Abs.1 Nr.1 BBAUG §51 - 15 BauNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet gen. §4 Abs. 1 und 2 BauNVO

- Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
 - Maß der baulichen Nutzung** §9 Abs.1 Nr.1 BBAUG §516 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.
 - Bauweise** §9 Abs.1 Nr.2 BBAUG §22 BauNVO
 - o** = offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
 - △** = offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan nur Doppelhäuser zulässig
 - g** = geschlossene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
 - Stellung der baulichen Anlagen** §9 Abs.1 Nr.1 BBAUG

Die im Plan eingetragene Firstrichtung - Richtung der Haupt- Gebäudeaußenwände - ist zwingend einzuhalten.
 - Nebenanlagen** §14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, außer - Pergolen bis 10 m überdachter Fläche - genehmigungsfreie Schwimmbecken
 - Stellplätze und Garagen** §9 Abs.1 Nr.4 BBAUG
 - Garagen sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen, und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
 - Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.
 - Sichtflächen** §9 Abs.1 Nr.10 BBAUG

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder Bebauung und sichtsbehindernden Nutzung und Begrünung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** §111 LBO Bad.-Württ.
 - Dachgestaltung** §111 Abs.1 Nr.1 LBO
 - Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
 - Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 18° sind engverbundene Flachdachpennen zu verwenden.
 - Bei Garagen auf einer gemeinsamen Grundstücks-grenze oder bei Sammelgaragen ist die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gegenseitig anzugleichen.
 - Gebäudehöhen** §111 Abs.1 Nr.8 LBO

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:

 - bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach auf max. 3,30 m gemessen von der Erdgeschos-fußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
 - bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach auf max. 3,30 m gemessen von der Erdgeschos-fußbodenhöhe bis Oberkante Dachbühne.
 - bei zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach bergwärts auf max. 6,00 m gemessen von der Erdgeschosfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.

- Einfriedungen** §111 Abs.1 Nr. 6 LBO
 - Einfriedungen entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,70 m über Fahrbahn ausgeführt werden.
 - Beton- oder Mauerwerksockel dürfen eine Höhe von max. 0,20 m Oberkante Gehweg nicht überschreiten.
 - Entlang des Nachbargrundstückes ist eine Höhe von max. 0,80 m zugelassen.
- Hinweise**
 - Geländeschnitte**

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.
 - Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
 - Geländegestaltung**

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.
 - Bodendenkmalpflege**

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

- Gesetzliche Grundlagen**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763)
 - Bundesbaugesetz (BBAUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.05.1976 (BGBl. I S.2256), geändert am 03.12.1976 und am 06.07.1979
 - Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBl. S.322) zuletzt geändert am 12.02.1980
 - Flächenzonenverordnung (FlZVO) vom 30.7.1981

Bebauungsplan „Lehmgrube“

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27.09.1982 gemäß §2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBAUG) in der Fassung vom 18.05.1976 (BGBl. I S.2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 17.8.1982 öffentlich bekannt gemacht.
- BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Bürgerbeteiligung gemäß §2a Abs. 1 BBAUG erfolgte am 22.11.1982 Nr. 19/82/62 13/1092/82 genehmigt.
- AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

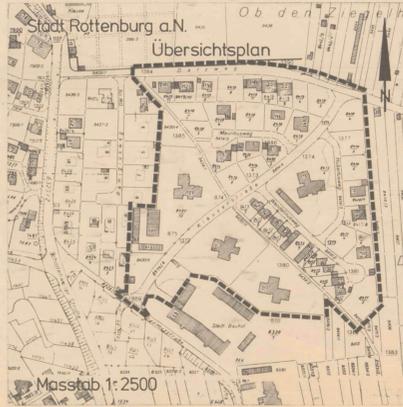
Der Gemeinderat hat gemäß §2a (6) BBAUG am 15.05.1982 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß §2a (6) BBAUG vom 14.5.1982 bis 13.7.1982 einschließlich öffentlich ausgelegt.
- SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 BBAUG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 17.8.1982 als Sitzung beschlossen.
- GENEHMIGUNG**

Der Bebauungsplan wurde gemäß §11 BBAUG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.11.1982 Nr. 19/82/62 13/1092/82 genehmigt.
- INKRAFTTRETEN**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß §12 BBAUG am 27.09.1982 ortsbekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse
- 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.6 (in a circle) Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

- 0 offene Bauweise
- D (in a triangle) offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- FD Flachdach
- WD Walmdach
- SD Satteldach
- ↔ Firstrichtung, zwingend

Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen

- Gehweg
- Fahrbahn (Mischfläche)
- Schrammbord

Grünflächen

- Grünanlage
- Kinderspielplatz

Sonstige Festsetzungen

- Trafostation
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- UGGa Unterirdische Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Sichtflächen

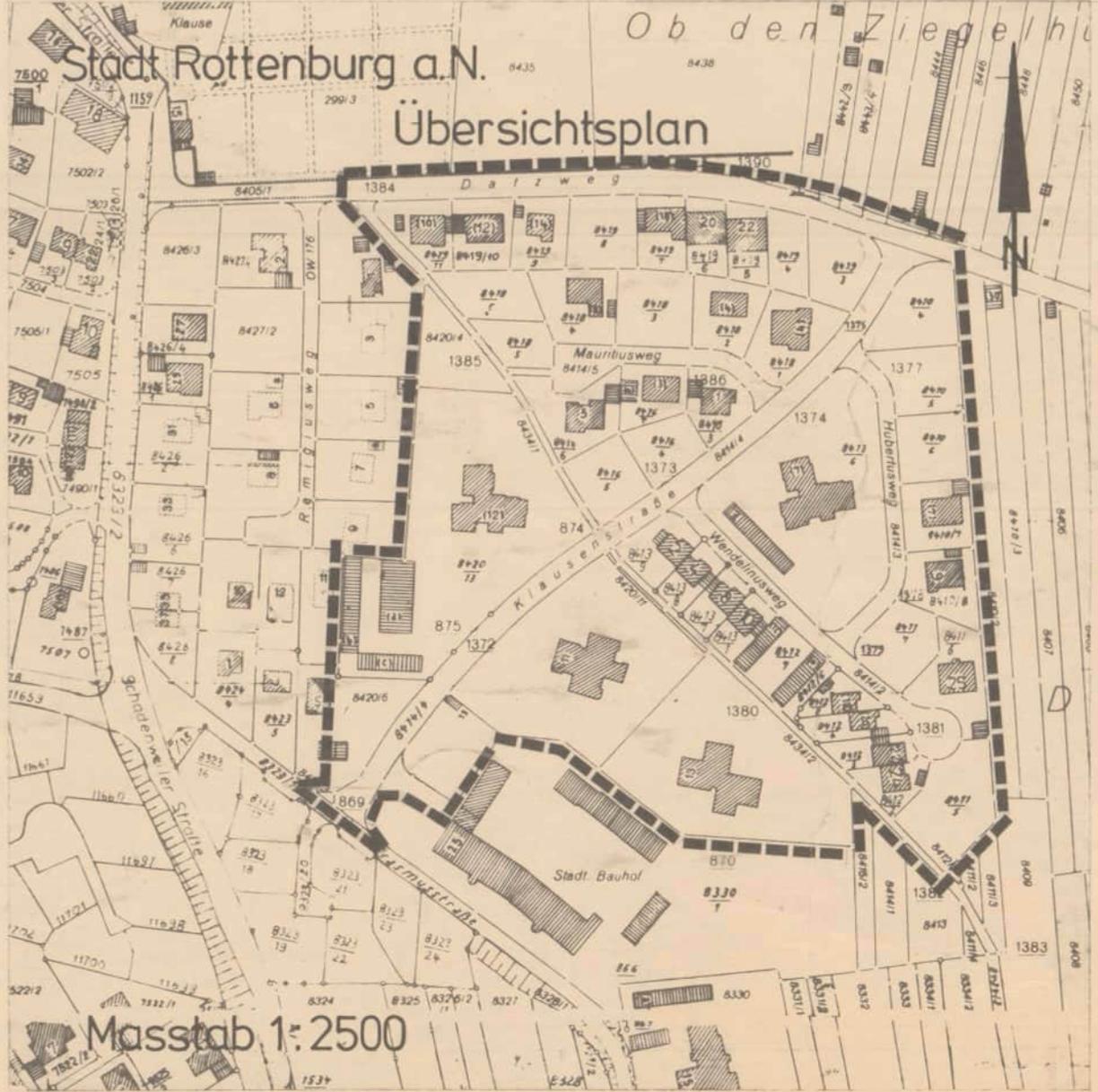
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

Ob den Ziegelh...

Stadt Rottenburg a.N.

Übersichtsplan



Maßstab 1:2500

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.1 BBauG
BauNVO

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BBauG
§§1 - 15 BauNVO

- WA - Allgemeines Wohngebiet
gem. §4 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO
sind nicht zulässig

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BBauG
§§16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschößflächen-
zahl und Zahl der Vollgeschosse
sind entsprechend dem Einschrieb
im Bebauungsplan zulässig.

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

1.1.3.1 o = offene Bauweise - entsprechend
dem Einschrieb im Bebauungsplan

1.1.3.2  = offene Bauweise - entsprechend
dem Einschrieb im Bebauungsplan
nur Doppelhäuser zulässig

1.1.3.3 g = geschlossene Bauweise - entsprechend
dem Einschrieb im Bebauungsplan

1.2 Stellung der baulichen Anlagen §9 Abs.1 Nr.1 BBauG

Die im Plan eingetragene Firstrichtung
- Richtung der Haupt- Gebäudeaußenwände -
ist zwingend einzuhalten.

1.3 Nebenanlagen §14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
sind in den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen nicht zugelassen,
außer

- Pergolen bis 10 m² überdachter Fläche
- genehmigungsfreie Schwimmbecken

1.4 Stellplätze und Garagen §9 Abs.1Nr.4 BBauG

1.4.1 Garagen sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen, und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

1.4.2 Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.

1.5 Sichtflächen §9 Abs.1 Nr.10 BBauG

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften §111 LBO Bad.-Württ.

2.1 Dachgestaltung §111 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

2.1.2 Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 18° sind engobierte Flachdachpfannen zu verwenden.

2.1.3 Bei Garagen auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze oder bei Sammelgaragen ist die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gegenseitig anzugleichen.

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:

- a) bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach auf max. 3,30 m gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
- b) bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach auf max. 3,50 m gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Dachblende.
- c) bei zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach bergseits auf max. 6,00 m gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.

- 2.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,70 m über Fahrbahn ausgeführt werden.
- 2.3.2 Beton- oder Mauerwerksockel dürfen eine Höhe von max. 0,20 m Oberkante Gehweg nicht überschreiten.
- 2.3.3 Entlang den Nachbargrundstücken ist eine Höhe von max. 0,80 m zugelassen.

3. Hinweise

3.1 Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

3.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3.3 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

3.4 Bodendenkmalpflege

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

Gesetzliche Grundlagen

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBL. I S.1763)
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBL I S.2256), geändert am 03.12. 1976 und am 06.07.1979
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBL. S.322) zuletzt geändert am 12.02.1980
- Flächennutzungsverordnung (PlanZVO) vom 30. 7.1981

Bebauungsplan „Lehmgrube“

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
..... 7.12.1976
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
.....

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
..... 11.5.1982
den Bauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
..... 14.6.1982
bis 13.7.1982

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
..... 17.8.1982
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

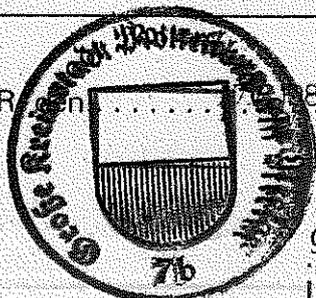
Der Bauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
..... 22.11.1982
Nr. 13-42/412.1-1092/82
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
..... 7.12.1982
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR am 1982

ggz. Löffler
.....
OBERBÜRGERMEISTER



gez. Keppel
.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

Stadt Rottenburg am Neckar

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans "Lehmgrube" in Rottenburg-Kernstadt

Das Bebauungsplanverfahren zur Änderung des genehmigten Bebauungsplans "Lehmgrube" ist seit der öffentlichen Auslegung vom September/Oktober 1977 nicht mehr weitergeführt worden.

Die 1977 ausgelegte Fassung mußte bezüglich der fortgeschrittenen Bautätigkeit und Gestaltung des Gebietes neu überarbeitet werden, was eine erneute öffentliche Auslegung notwendig macht.

Das Grundkonzept des Bebauungsplans ist erhalten geblieben. In diesem Plan wurde der aktuelle Bestand eingezeichnet (neu erstellte Gebäude, Stellplätze und Spielplätze). In der Klausenstraße 13 wurde die bestehende Zufahrt zu den Stellplätzen planungsrechtlich abgesichert.

Durch den Bestand von 4 gut ausgebauten privaten Spielplätzen ist eine Ausweisung von 2 öffentlichen Spielplätzen nicht mehr notwendig. Die öffentlichen Spielflächen würden jeweils an 2 private Spielplätze angrenzen, die den Bedarf ausreichend abdecken. Die Spielfläche zwischen Klausenstraße und Dätzweg soll in ihrer bestehenden Form als Grünfläche erhalten bleiben. Sie bietet sich als Ergänzungsfläche zum bestehenden Spielplatz an und bietet gerade älteren Kindern genügend Freiraum zu Ballspielen und anderen sportlichen Aktivitäten.

Der im alten Bebauungsplan ausgewiesene Spielplatz Ecke Bauhof/Klausenstraße war von seiner Lage her, der Geländegestaltung und der Verkehrssicherheit sehr ungeeignet.

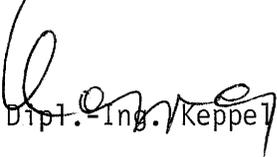
Das Grundstück befindet sich in privatem Besitz der Eigentümergemeinschaft Klausenstraße 11 und liegt zur Zeit brach. Auf dem Nachbargrundstück ist ein privater Kinderspielplatz angelegt. Da bei den Eigentümern Klausenstraße 11 ein Bedarf an Garagen und Stellplätzen besteht, wurden an dieser Stelle eine unterirdische Gemeinschaftsgarage und ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, die sich den topographischen Gegebenheiten an dieser Ecke (Senke) optimal anpassen.

Eine geringfügige Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde an der Erasmusstraße durch den inzwischen genehmigten, angrenzenden Bebauungsplan notwendig.

Rottenburg a.N., den 03.05.1982

Stadtplanungsamt

Amtsleiter


Dipl.-Ing. Keppel

Bearbeiter


Dipl.-Ing. Kron