



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
O3 Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
O6 Grundflächenzahl
O6 Geschossflächenzahl

Bauweise

o offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△ nur Doppelhäuser zulässig

Grenzen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
— Baugrenze
— · — · — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
x x x x x x Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Dachform

SD Satteldach
WD Walmdach
↔ Firstrichtung – zwingend
↔ Firstrichtung – wahlweise in der eingezeichneten Richtung möglich

Verkehrsflächen

— Gehweg
— Fahrbahn
P öffentliche Parkflächen
↕ Visterbruch mit Höhenangabe
↕ Anfang bzw. Ende der Visteranordnung
↕ Gefällrichtung mit % und Längenangabe

Versorgungsflächen

U Umformstation

Grünflächen

P Parkanlage
V Verkehrsgrünfläche (i.S.v. §127 (2) 3 BBauG)
□ Spielplatz

Sonstige Festsetzungen

Go Garagen
Go Garagenzufahrt
Go Mitlettungsrecht belastete Flächen
Stf Stichtflächen
PfG Pflanzgebot
A Aufschüttungsflächen
H Höchste Höhe über Gelände
B Baugrenze
GRZ GRZ
B Bauweise
D Dachform
DN Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 **WA = Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauG (§ 15 BauNVO) (§ 4 BauNVO))
1.1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauG (§ 15 BauNVO) (§ 4 BauNVO))
1.1.3 **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.28 BauG (§ 22 Abs.2 BauNVO))
1.1.4 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.28 BauG)

1.1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Grundflächen (Ga) und auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Sofern es nach den Straßenbühnen möglich ist, sind Garagen auch in Hauptgebäude zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Stichtflächen.

1.1.6 Nebenanlagen

1. Nebenanlagen sind zulässig.
2. Nebenanlagen als Gebäude Nebengebäude und als Nebenanlagen für Kleinierhaltung dürfen nur in zulässigen Gebäuden untergebracht werden.
3. Änderung von der Baugrenze

1.2 Pflanzgebot

Pflanzgebot für Sträucher und Gebüsch entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan.
Auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze ist mindestens ein Nutz- oder Laubbäum mit 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden können.

1.3 Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzwall: Zur Abschirmung des Lärmes durch den Lärmschutzwall wird die Anlage eines bepflanzten Erdwall festgesetzt.
Höhe und Lage siehe Einzeichnung im Bebauungsplan.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 **Dachform und Dachneigung** für Wohngebäude entsprechend dem Flächenschrift, die vorgeschriebene Dachneigung gilt auch für die Nebengebäude.
2.1.2 **Auf Flächen, bei denen durch Planungsrecht keine Dachform festgesetzt wurde**, sind insbesondere Satteldächer, Walmdächer, einstufige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche zulässig. Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.
2.1.3 **Von der festgesetzten Dachneigung kann unter Einhaltung einer max. Gebäudehöhe bis zum First, gemessen von der von Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschossfußbodenhöhe abgewichen werden:**
a) bei einstufigen Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m, b) bei zweifach ausgesetzten Walmdachgebäuden bis max. 6,20 m

2.1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
Bei zulässigen vorgeschriebenem Walmdachgebäuden hin gelegenen Seite unzulässig.
Die Höhe der Dachaufbauten darf gemessen von der Dachfläche des Hauptgeschosses bis zur Traufe der Dachaufbauten 1,50 m nicht überschreiten.
Die Länge der Oberkante der Dachaufbauten wird festgesetzt bei:
a) Walmdächer auf max. 33 % der Länge an der jeweiligen Gebäudeseite gemessen an der Traufe,
b) Satteldächer max. 50 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite gemessen an der Traufe.
Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
Für Garagen (Ga) wie im Bebauungsplan ausgewiesen, sind keine Pultdächer zulässig.
Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dachneigung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2.2 Gebäudeshöhe (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:
a) bei **Z=I** auf 3,50 m
b) bei **Z=II** auf 5,75 m
gemessen von der von Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First, Dachstuhl und Außenmauerwerk. Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingt größere Gebäudehöhen zulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,70 m über der Fahrbahn sein, wobei die Fußmauer eine Höhe von 0,40 m über der Fahrbahn nicht überschreiten darf.
Entlang den Nachbarrundstücken ist bei toter Einfriedigung max. 1,20 m und bei lebender Einfriedigung max. 1,50 m Höhe zulässig.

2.4 Verkabelung (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Alle öffentlichen Niederspannungsfreileitungen und Fernspreckleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.5 Antennen (§ 111 Abs.1 Nr.7 LBO)

Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.

3. Einschränkungen

3.1 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauG)

3.1.1 Stichtflächen

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Stichtflächen von jeder baulichen und sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
An den Straßeneinmündungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Straßenebene nicht überschritten werden.

3.2 Ir- mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

4. Hinweise

4.1 Geländeschnitte

Die Bogen wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

4.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Bogen wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

4.3 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Grundstücken darf der natürliche Geländeverlust nicht wesentlich verändert werden. Böschungen sind weich abzuschneiden. Mit dem Nachbarrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

4.4 Bodenkenntnispflege

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

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

2. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 07.03.1995 (BGBl. I 223)

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 07.03.1995

3. Auslegungsgesetz gem. § 3 (1) BauGB am 07.03.1995

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 21.11.1994 vom 17.05.1995 bis 06.06.1995 in der Fassung vom 10.10.1995

5. Satzungsbeschluss gem. § 3 (3) BauGB am 10.10.1995

6. Anzeigungsverfahren nach § 3 (3) BauGB Verlegung des Regierungsvorgangs Tübingen vom 13.12.1995 Nr. 72/2751/21-1066/05

7. Ausfertigung Rottenburg a. N. den 20.12.1995

8. Herkraftrreten mit 26.01.1996 in der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 20.12.1995

9. Herkraftrreten mit 26.01.1996 in der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 20.12.1995

10. Dieser Bebauungsplan wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich Rottenburg a. N. den 20.12.1995

VERFAHRENSVERMERKE

1. FACHSTELLUNGSSCHLUSS

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (1) BauGB vom 15.02. – 15.03. 1982 (in) einschließlich öffentlich ausliegen.

2. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 02.02.1982 öffentlich bekannt gemacht.

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB wurde am 07.03.1995 von 21.01. – 07.03.1995

4. AUSLEGUNGSSCHLUSS

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2a (1) BauGB am 07.03.1995 vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 02.02.1982 öffentlich bekannt gemacht.

5. HERKRAFTRETEN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB mit Erlass der Regierungsvorgangs Tübingen vom 13.12.1995 Nr. 72/2751/21-1066/05 genehmigt.

HERKRAFTRETEN



in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1BBauG (§§ 1-15 BauNVO) (§ 4 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1BBauG) (§§ 16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.
 - 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2BBauG) (§ 22 BauNVO) (§22 Abs. 1 BauNVO) (§ 22 Abs.2 BauNVO)

o = offene Bauweise
= nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
= nur Doppelhäuser zulässig
 - 1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2BBauG)

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen
 - 1.1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4BBauG)

Garagen sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen (Ga) und auf den überbaubaren Grundstücksflächen
Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.
 - 1.1.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

1. Nebenanlagen sind zulässig
2. Nebenanlagen als Gebäude (Nebengebäude) sind je Baugrundstück bis zu 20 cbm umbauten Raum zulässig.
3. Nebenanlagen für Kleintierhaltung dürfen nur in zulässigen Gebäuden untergebracht werden.

2. Änderung
Amt für Stadtplanung 11/17/1994
 - 1.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25BBauG)

Pflanzgebot für Sträucher und Gebüsch -entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
Auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze ist mindestens ein Nutz- oder Laubbaum mit 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden können.
 - 1.3 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BBauG)

Lärmschutzwall: Zur Abschirmung des Lärmes durch den Kinderspielplatz wird die Anlage eines bepflanzten Erdwalles festgesetzt.
Höhe und Lage siehe Einzeichnung im Bebauungsplan.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
 - 2.1 Dachgestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)
 - 2.1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Planeinschrieb. Die vorgeschriebene Dachneigung gilt auch für die Walmflächen.
 - 2.1.2 Auf Flächen, bei denen durch Planeinschrieb keine Dachform festgesetzt wurde, sind insbesondere Satteldächer, Walmdächer, einhüftige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche zulässig. Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.
 - 2.1.3 Von der festgesetzten Dachneigung kann unter Einhaltung einer max. Gebäudehöhe bis zum First, gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe abgewichen werden.
 - a) bei einhüftigen Dächern und Dächer mit versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m,
 - b) bei zwingend ausgewiesenen Walmdachgebäuden bis max. 6,20 m
 - 2.1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.
 - 2.1.5 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
Bei zwingend vorgeschriebenen Walmdachgebäuden sind Dachaufbauten an der zum Nachbargebäude hin gelegenen Seite unzulässig.
Die Höhe der Dachaufbauten darf, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, 1,50m nicht überschreiten.
Die Länge der Oberkante der Dachaufbauten wird festgesetzt bei:
 - a) Walmdächer auf max. 33 % der Länge an der jeweiligen Gebäudeseite gemessen an der Traufe
 - b) Satteldächer max. 50 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite gemessen an der Traufe. Der Seitenabstand vom Giebel muß mindestens 1,50 m betragen.
 - 2.1.6 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
Für Garagen (Ga) wie im Bebauungsplan ausgewiesen, sind keine Pultdächer zulässig.
Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dachdeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.
 - 2.2 Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:

 - a) bei $Z = I$ auf 3,50 m
 - b) bei $Z = II$ auf 5,75 m

gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk. Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingt größere Gebäudehöhen zulässig.
 - 2.3 Einfriedigungen (§ 111 Abs.1 Nr.6LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,70 m über der Fahrbahn sein, wobei die Fußmauer eine Höhe von 0,40 m über der Fahrbahn nicht überschreiten darf.
Entlang den Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedigung max. 1,20 m und bei lebender Einfriedigung max. 1,50 m Höhe zulässig.
 - 2.4 Verkabelung (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - 2.5 Antennen (§ 111 Abs.1 Nr.3 LBO)

Bei Einzel-und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.



3. Einschränkungen

- 3.1 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

3.1.1 Sichtflächen

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

- 3.2 lr\ Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

4. Hinweise

4.1 Geländeschnitte

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

4.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

4.3 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind weich abzuschrägen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

4.4 Bodendenkmalpflege

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

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
19.01. 1982

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

02.02. 1982

öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte

vom 21. 12. 81 — 7.01.82

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
19.01.82

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

15.02.— 15.03. 1982

bis

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

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

30.03. 1982

als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

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

13.7.82

Nr. 13-42/412.1-1054/82

genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am

21.7.82

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

ROTTENBURG AM NECKAR

03. 1982



ÜBERBÜRGERMEISTER



LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

2. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 07.03.1995

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

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB
am 07.03.1995

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom 21.11.1994 von 17.05.1995 bis 16.06.1995
in der Fassung vom _____ von _____ bis _____

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB
am 10.10.1995

Rottenburg a. N., den 16.11.1995

Leypen
Oberbürgermeister



Wunh
Leiter des Amtes für Stadtplanung

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 13.12.1995 Nr. 22-32/2511.2-1-1066/95

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den 15.12.1995

Leypen
Oberbürgermeister



Wunh
Leiter des Amtes für Stadtplanung

8. Inkrafttreten mit der üblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 20.12.1995

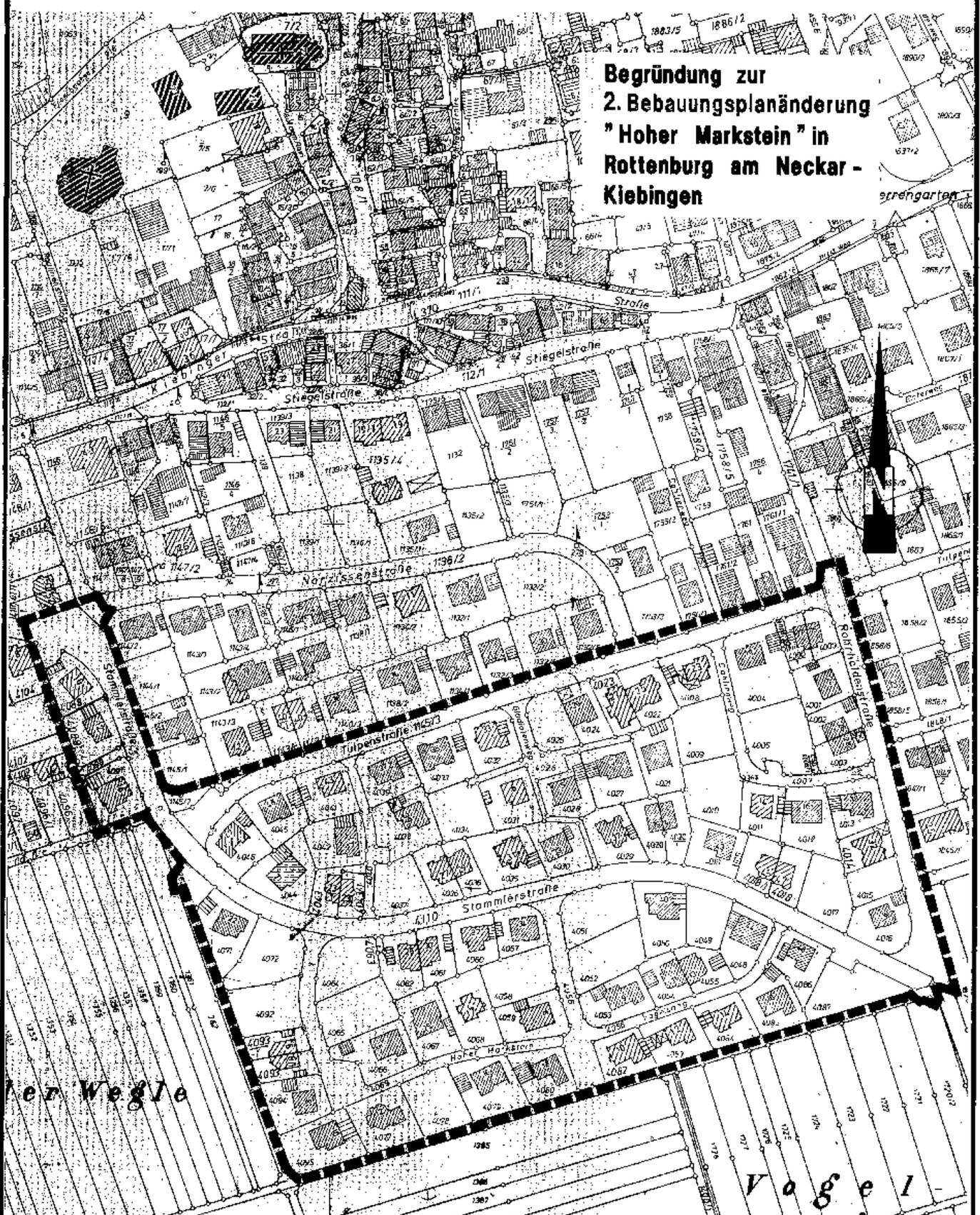
Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 20.12.1995

Wunh

Amt für Stadtplanung

**Begründung zur
2. Bebauungsplanänderung
"Hoher Markstein" in
Rottenburg am Neckar -
Kiebingen**



GROSSE KREISSTADT



**ROTTENBURG
AM NECKAR**

BEGRÜNDUNG ZUR 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "HOHER MARKSTEIN"

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan "Hoher Markstein" in Rottenburg am Neckar - Kiebingen wurde mit der amtlichen Bekanntmachung vom 28.04.80 rechtsverbindlich. Im Jahr 1981 wurde der rechtsverbindliche Plan erneut überarbeitet. Diese Änderung, die einer Neufassung des Planes entsprach, wurde mit der amtlichen Bekanntmachung vom 21.07.82 rechtsverbindlich.

Anlaß zur vorliegenden Änderung ist der Wunsch etlicher Anlieger auf Zulassung von Nebenanlagen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

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. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

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

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Kiebingen und wird begrenzt

- im Norden vom Baugebiet "Fünfzehn Morgen"
- im Osten vom Baugebiet "Mittlere Kreuzlesäcker"
- im Süden vom Feldweg Flurstück 1440/1
- im Westen vom Feldweg Flurstück 1362/1

Im überplanten Gebiet ist die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Das Baugebiet ist überwiegend bebaut.

Im Norden und Osten schließt Wohnbaufläche an, im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Fläche.

5. Angaben zur Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

6. 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 allgemeine 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. Wäschespinnen, Hundezwinger).

Hieraus ist die Notwendigkeit der Nebenanlagen, auch als Gebäude ersichtlich.

Bei Nebenanlagen als Gebäude ist die Grenze von 20 m³ 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 Ortschaftsrat 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).

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

7. Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine Kosten.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 22.02.1995 / 10. Okt. 1995



Kuntz





Seelos

1) Kommentar BauNVO Fickert/Fieseler