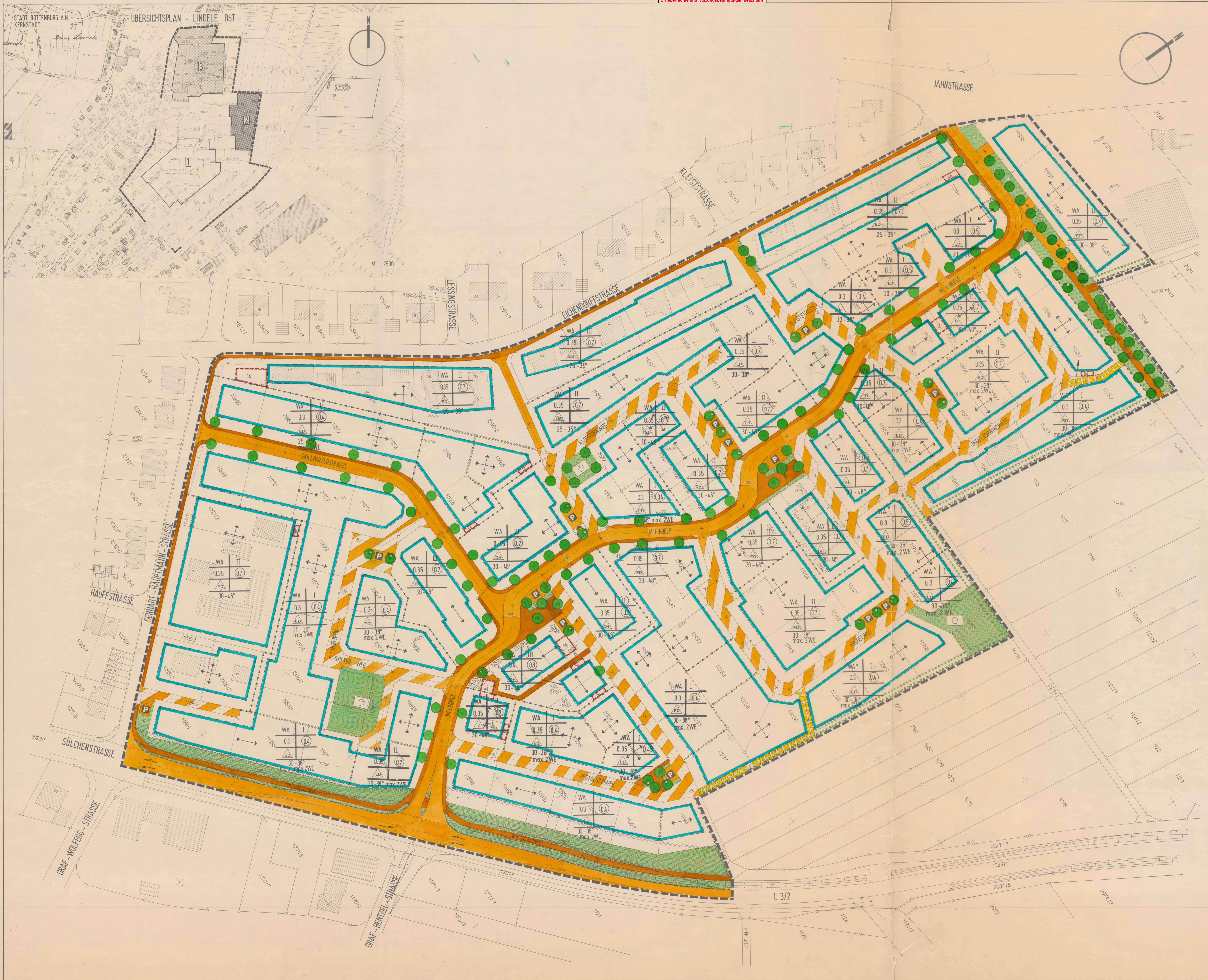
KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN LINDELE OST NEUFASSUNG

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

max.2WE — PRO WOHNGEBÄUDE SIND MAX. ZWEI WOHNUNGEN ZULÄSSIG

WA* — ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN DEM NACH ZIFFER II.1. DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG GRASDÄCHER ZULÄSSIG SIND

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

(II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

0.8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE

ED — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

D — OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

DH — OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

SD — SATTELDACH

⟷ — STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

BAUGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEG
FAHRBAHN
GEHWEG

VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - BEFAHRBARER WOHNWEG -

EINFAHRT

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG:
V — VERKEHRSGRÜN
KINDERSPIELPLATZ

FLÄCHE ZUR ERRICHTUNG EINER LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG (WAND bzw. WALL)

ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

EINZELPFLANZGEBOT

FLÄCHENPFLANZGEBOT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GA — GARAGENFLÄCHEN

SICHTFELDER

ANBAUVERBOTSFLÄCHE

BEREICH OHNE EIN - UND AUSFAHRT

LR — LEITUNGSRECHT

TRAFOSTATION

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM

DACHNEIGUNG
BESCHRÄNKUNG DER WOHNEINHEITEN

NUTZUNGSSCHABLONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Lindele Ost - Neufassung"

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 03.12.1976 und am 6.7.1979 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I.S. 1763).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

- WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

In den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO in Gebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig

ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DH = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Nebenfirste sind bis zu 50% der Hauptfirstlänge zulässig. Bei alternativer Hauptfirstrichtung ✛ entweder ⟷ und/oder ↕

5. Garagen

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

Garagen gemäß § 2 Abs. 7 Satz 2 LBO und überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

6.1 Sichtfelder

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

6.2 Anbauverbotsstreifen

Entlang der L 372 - Sülchenstraße - sind Anbauverbotsstreifen von 20 m bzw. 10 m Tiefe (siehe Plan) festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können zugelassen werden, ausgenommen Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO

7. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

Entlang der L 372 ist gegenüber dem Wohngebiet eine beidseitig eingepflanzte Lärmschutzeinrichtung (Wand bzw. Wall) mit einer Höhe von maximal 2,50 m über Gelände zu errichten.

8. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume) zu bepflanzen. Diese und die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern. Das im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächenpflanzgebot ist durch mindestens 2 Bäumen und mindestens 2 Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), § 9 Abs. 4 BBauG.

1. Dachgestaltung

- Als Dachform sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen insbesondere Sattel-, Krüppelwalm- und versetzt geneigte Dächer zulässig, hiervon ausgenommen sind Walmdächer.

  Bei Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
- Garagen sind mit geneigten Dächern zu versehen. Pultdächer sind nur zulässig, sofern diese vom senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.
- Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 15 ° zu errichten.
- Zur Dachdeckung sind rot- bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine und Glas zulässig. Sonnenkollektoren dürfen 1/3 einer Dachfläche nicht überschreiten. In den mit WA* gekennzeichneten Bereichen sind auch begrünte Dächer zulässig.
- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte einer Dachseite nicht überschreitet. Die Gesamthöhe der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie 1/3 der Länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

  Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen auf der gleichen Dachfläche nicht mehr als 50 % der entsprechenden Dachlänge überschreiten.

2. Gebäudehöhen

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal
I (EG)	3,5 m	8,5 m
II (EG,1.OG) oder (EG,DG)	6,0 m	12,0 m
III (EG, 1.OG, DG)	6,00 m	12,0 m

Firsthöhe bezogen auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen.

3. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

4. Unbebaute Flächen, Einfriedungen

- Von den unbebauten Grundstücksflächen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum muß mindestens 1/3 begrünt werden. Diese Flächen dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

III. Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Geländeschnitte

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

3. Bodendenkmalpflege

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

Bereiche, in denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist (siehe Übersichtsplan)

Bereich 1 — Keltisches Gräberfeld aus dem 8./6. Jh. v. Chr.
Bei sämtlichen Grundstücken innerhalb dieses Bereiches ist vor einer Bebauung eine archäologische Untersuchung erforderlich.

Bereich 2 — Jungsteinzeitliche Siedlungsreste aus dem 5. Jt.v.Chr.
Sämtliche Baugesuche sind dem Landesdenkmalamt vorzulegen, Beginn der Baumaßnahmen ist dem Landesdenkmalamt 5 Tage im voraus mitzuteilen.

Bereich 3 — Mittelalterliche Siedlung Sülchen
Die Grundstücke innerhalb dieses Bereiches müssen vor einer Bebauung archäologisch untersucht werden.

4. Lärmschutzmaßnahmen

Das Straßenbauamt weist darauf hin, daß an den Häusern entlang der L 372 Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen sind.

BEBAUUNGSPLAN LINDELE OST NEUFASSUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 11.12.1984 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 21.02.1985 öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 25.02.1985

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 17.12.1985 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 20.01.1986 bis 19.02.1986 einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.05.1986 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 15.10.1986 Nr. 13-42/412.1-1072/86 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 24.10.1986 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den ... 1986

[Stempel: Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a]

OBERBÜRGERMEISTER — LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
max.2WE	PRO WOHNGEBÄUDE SIND MAX. ZWEI WOHNUNGEN ZULÄSSIG
WA*	ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN DEM NACH ZIFFER II.1. DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG GRASDÄCHER ZULÄSSIG SIND

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE

ED	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
D	OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
DH	OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
SD	SATTELDACH
↔	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
	BAUGRENZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

1,50 5,50 1,50	GEHWEG FAHRBAHN GEHWEG
5,50	VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - BEFAHRBARER WOHNWEG -
▲	EINFAHRT
P	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN

V	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSGRÜN KINDERSPIELPLATZ
	FLÄCHE ZUR ERRICHTUNG EINER LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG (WAND bzw. WALL)
	ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN
	EINZELPFLANZGEBOT
	FLÄCHENPFLANZGEBOT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GA	GARAGENFLÄCHEN
	SICHTFELDER
	ANBAUVERBOTSFLÄCHE
	BEREICH OHNE EIN - UND AUSFAHRT
LR	LEITUNGSRECHT
	TRAFOSTATION

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM
DACHNEIGUNG BESCHRÄNKUNG DER WOHNEINHEITEN	

NUTZUNGSSCHABLONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Lindele Ost - Neufassung"

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 03.12.1976 und am 6.7.1979 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I.S. 1763).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

- WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

In den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO in Gebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig

ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DH = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Nebenfirste sind bis zu 50% der Hauptfirstlänge zulässig. Bei alternativer Hauptfirstrichtung entweder ⟷ und/oder ↕

5. Garagen

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

Garagen gemäß § 2 Abs. 7 Satz 2 LBO und überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

6.1 Sichtfelder

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

6.2 Anbauverbotsstreifen

Entlang der L 372 - Sülchenstraße - sind Anbauverbotsstreifen von 20 m bzw. 10 m Tiefe (siehe Plan) festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können zugelassen werden, ausgenommen Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO

7. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

Entlang der L 372 ist gegenüber dem Wohngebiet eine beidseitig eingepflanzte Lärmschutzeinrichtung (Wand bzw. Wall) mit einer Höhe von maximal 2,50 m über Gelände zu errichten.

8. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume) zu bepflanzen. Diese und die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern. Das im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächenpflanzgebot ist durch mindestens 2 Bäumen und mindestens 2 Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), § 9 Abs. 4 BBauG.

1. Dachgestaltung

- Als Dachform sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen insbesondere Sattel-, Krüppelwalm- und versetzt geneigte Dächer zulässig, hiervon ausgenommen sind Walmdächer.

  Bei Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

- Garagen sind mit geneigten Dächern zu versehen. Pultdächer sind nur zulässig, sofern diese von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.

- Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 15 ° zu errichten.

- Zur Dachdeckung sind rot- bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine und Glas zulässig. Sonnenkollektoren dürfen 1/3 einer Dachfläche nicht überschreiten. In den mit WA* gekennzeichneten Bereichen sind auch begrünte Dächer zulässig.

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte einer Dachseite nicht überschreitet. Die Gesamthöhe der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überschreiten.

- Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie 1/3 der Länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

  Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen auf der gleichen Dachfläche nicht mehr als 50 % der entsprechenden Dachlänge überschreiten.

2. Gebäudehöhen

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal
I (EG)	3,5 m	8,5 m
II (EG,1.OG) oder (EG,DG)	6,0 m	12,0 m
III (EG, 1.OG, DG)	6,00 m	12,0 m

Firsthöhe bezogen auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen.

3. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

4. Unbebaute Flächen, Einfriedungen

- Von den unbebauten Grundstücksflächen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum muß mindestens 1/3 begrünt werden. Diese Flächen dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

- Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

III. Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Geländeschnitte

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

3. Bodendenkmalpflege

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

Bereiche, in denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist (siehe Übersichtsplan)

Bereich 1 — Keltisches Gräberfeld aus dem 8./6. Jh. v. Chr.

Bei sämtlichen Grundstücken innerhalb dieses Bereiches ist vor einer Bebauung eine archäologische Untersuchung erforderlich.

Bereich 2 — Jungsteinzeitliche Siedlungsreste aus dem 5. Jt.v.Chr.

Sämtliche Baugesuche sind dem Landesdenkmalamt vorzulegen, Beginn der Baumaßnahmen ist dem Landesdenkmalamt 5 Tage im voraus mitzuteilen.

Bereich 3 — Mittelalterliche Siedlung Sülchen

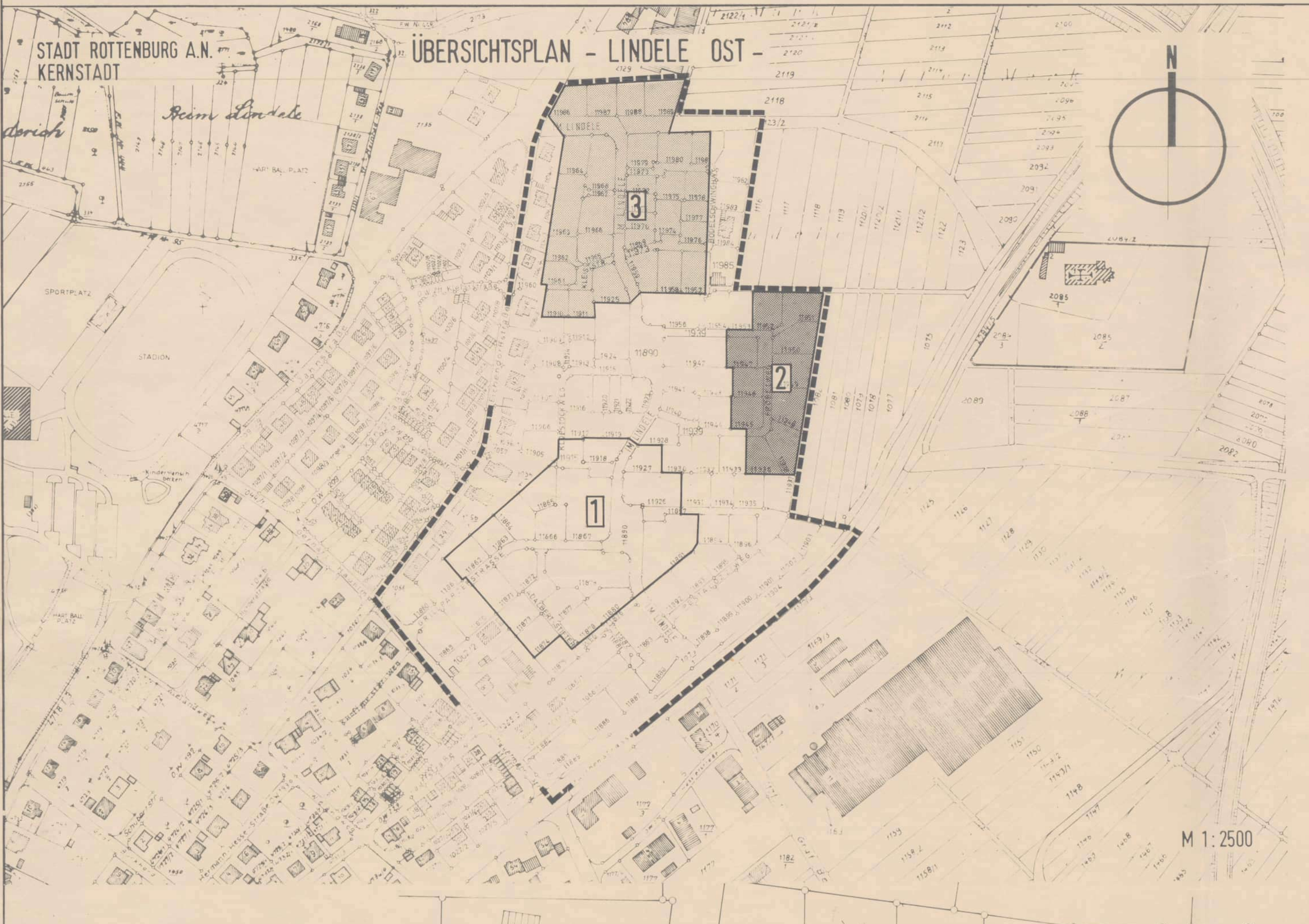
Die Grundstücke innerhalb dieses Bereiches müssen vor einer Bebauung archäologisch untersucht werden.

4. Lärmschutzmaßnahmen

Das Straßenbauamt weist darauf hin, daß an den Häusern entlang der L 372 Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen sind.

STADT ROTTENBURG A.N.
KERNSTADT

ÜBERSICHTSPLAN - LINDELE OST -



BEBAUUNGSPLAN LINDELE OST NEUFASSUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
11.12.1984
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
21.02.1985
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am
25.02.1985

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
17.12.1985
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG
vom 20.01.1986
bis 19.02.1986
einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am
13.05.1986
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom
15.10.1986
Nr. 13-42/412.1-1072/86
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am
24.10.1986
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den [illegible]

OBERBÜRGERMEISTER

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

Begründung zur Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Lindele Ost" in Rottenburg a.N.

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung
2. Änderungen des Bebauungsplanes
3. Kosten

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Lindele Ost" wurde am 10.05.1983 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt und mit der amtlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 03.06.1983 rechtsverbindlich.

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes "Lindele Ost" war eine Überarbeitung des Bebauungskonzeptes für die Grundstücke der Stadt und des Bischöflichen Ordinariats im Bereich "Im Lindele/Grillparzerstraße" und "Pestalozziweg". Nach dem genehmigten und rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren auf den betreffenden Grundstücken drei größere Wohngebäude mit Eigentumswohnungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll nun dahingehend geändert werden, daß eine Bebauung mit kosten- und flächensparenden Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden kann, die für diesen Bereich speziell entworfen worden sind. Dies kommt der heutigen Tendenz entgegen, daß weniger Eigentumswohnungen, als kostengünstige Doppel- und Reihenhäuser mit einem Gartenanteil nachgefragt werden.

Nachdem für das Bebauungsplangebiet ein Bepflanzungsplan erstellt und die Tiefbauplanung in einigen Teilbereichen korrigiert wurde, mußte der Bebauungsplan diesbezüglich geändert werden.

Im November 1983 wurde die Landesbauordnung Baden-Württemberg novelliert. Die Neufassung des Bebauungsplanes wurde auf die Änderung dieser neuen LBO abgestimmt.

Nach einer intensiven Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz in Form einer Informationsveranstaltung und einer Auslegung der geänderten Bebauungskonzeption wurden von den Eigentümern und Bauwilligen zahlreiche Änderungswünsche bezüglich der Bebauung eingereicht, die soweit wie möglich in die Neufassung eingearbeitet werden konnten. Insbesondere bezogen sich diese Änderungen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie auf das Maß der baulichen Nutzung.

2. Änderungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes wurden unter anderem folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Für die Grundstücke, auf denen im genehmigten Plan eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden war, wurde eine offene Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern ausgewiesen.

- Die Platzbereiche Ecke "Lindele/Pestalozzieweg" und "Lindele/Fröbelweg" wurden neu gestaltet.

  Aufgrund einer Änderung der Linienführung der Straße "Im Lindele" zu Gunsten eines besseren Verkehrsflusses, wurde eine Neukonzeption der Parkplätze, der Geh- und Grünflächen notwendig.

- Nach Erstellung einer Grünplanung für den Bebauungsplan "Lindele Ost" wurde ebenfalls der Platzbereich am Pestalozziweg umgestaltet.

- Im nördlichen Bereich der Straße "Im Lindele" entfiel der Gehweg gegenüber den Flurstücken 11986 und 11987 um die bestehenden Birken erhalten zu können.
- Eine weitere Änderung bezüglich des Straßenausbaues betraf den Gehweg zwischen Eichendorffstraße und dem Klopstockweg. Hier entfiel ein geplanter Grünstreifen, da dieser schon von einem Angrenzer angelegt worden war. Die Fläche soll dem angrenzenden Eigentümer verkauft werden.
- Der Einmündungsbereich "Im Lindele/Sülchenstraße" sowie die Geh- und Radwegeführung entlang der Sülchenstraße wurden entsprechend einer vom Straßenbauamt genehmigten Ausbauplanung neu festgesetzt.
- Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden überarbeitet und neu festgesetzt. Dies betrifft hauptsächlich die Bauweise und Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke:
  - flexiblere Gestaltung der Firstrichtungen,
  - generelle Zulässigkeit von Doppelhäusern, Aufhebung der geschlossenen Bauweise,
  - Grenzgaragen sind auch bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig,
  - höhere Dachneigungen, um die Dachgeschosse besser ausnutzen zu können, unter Beibehaltung der maximalen Gebäudehöhen,
  - kleinere Veränderungen der Baugrenzen und zum Teil Erhöhung der Geschoßflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse,
  - geringere Abstandsflächen nach der neuen LBO auf mindestens 2,50 Meter,
  - Zulässigkeit von begrünten Dächern in den Randzonen des Baugebietes.

Durch die oben genannten Änderungen entstehen den einzelnen Bauherren keine Verschlechterungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke.

3. Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung werden die veranschlagten Kosten für die Erschließung des Baugebietes in Höhe von 5 Mio DM nicht überschritten.

Rottenburg, den 11.7.1985 / 13.5.1986
kr-eu

Amtsleiter:

Keppler

Bearbeiter:

Kron