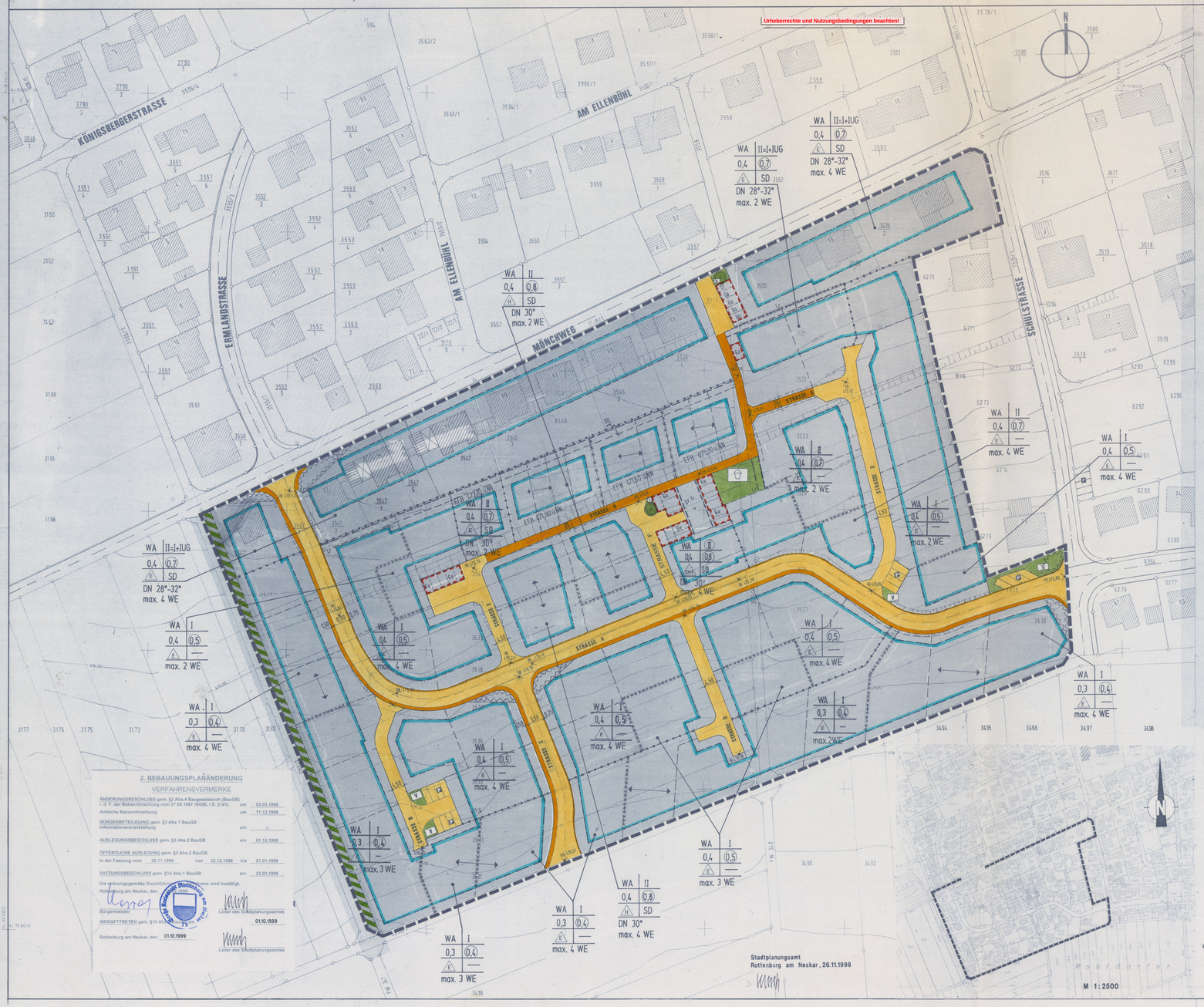
KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN
3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN „BEI DEN DREI BÄUMEN"

MASSTAB 1: 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar, 26.11.1998

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 03.03.1998

Amtliche Bekanntmachung am 11.12.1998

BÜRGERBETEILIGUNG gem. §3 Abs.1 BauGB Informationsveranstaltung am /.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB am 01.12.1998

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. §3 Abs.2 BauGB
In der Fassung vom 26.11.1998 von 22.12.1998 bis 21.01.1999

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 23.03.1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 01.10.1999

Bürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am 01.10.1999

Rottenburg am Neckar, den 01.10.1999

Leiter des Stadtplanungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II=I+IUG — I VOLLGESCHOSS, TALSEITIG ALS VOLLGESCHOSS ZU ZÄHLENDES UNTERGESCHOSS
(II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
(0,5) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
MAX. 2 WE — ZULÄSSIG SIND MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN

BAUWEISE

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
DH — DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
SD — SATTELDACH
HAUPTFIRSTRICHTUNG-ZWINGEND

GRENZEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
BAUGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEG
FAHRBAHN/MISCHFLÄCHE
SCHRAMMBORD
ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

GRÜNFLÄCHEN

V — VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
KINDERSPIELPLATZ
PFLANZGEBOT
EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

EFH — ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE IN METER ÜBER NORMALNULL
STELLPLATZ / GARAGEN
GEH-FAHR UND LEITUNGSRECHT
SICHTFLÄCHEN
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
BAUWEISE | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | GRZ | GFZ | DACHFORM | DACHNEIGUNG
WOHNEINHEITENBEGRENZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 Abs. 1 BBauG, BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1-15 BauNVO
WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16-21 BauNVO
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.

1.3 Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO
entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohneinheiten, 3 Wohneinheiten bzw. 4 Wohneinheiten begrenzt.

2. Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

3. Stellplätze und Garagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen 3 m breiten Gehwege sind für Müll- und Sonderfahrzeuge sowie für die Anlieger befahrbar.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

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

6. Pflanzgebot — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
Auf den im Plan eingetragenen Flächen und Orten sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und laufend zu unterhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
gr, fr = zugunsten der Anlieger im Bebauungsplan eingetragene Geh- und Fahrrechte
lr = mit einem Leitungsrecht von 3,00 m Breite belastete Fläche zur Entwässerung zugunsten der Gemeinde

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 111 LBO Bad.-Württ.

1. Dachgestaltung — § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung
Sofern im Bebauungsplan keine Dachneigung festgesetzt ist, muß die Dachneigung mindestens 20 ° betragen. In Flächen, in denen durch Einschrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt ist, sind nur Satteldächer, Walmdächer, einhüftige Satteldächer und Dächer mit versetzter gereigter Dachfläche zulässig. Lediglich für Garagen sind Flachdächer zulässig.

1.2 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material und Glas zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
sind zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf 50 % der Traufläge an der jeweiligen Gebäudeseite und die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.
Der seitliche Abstand zum Giebel muß mindestens 1,50 m betragen.
Bei Walmdächern darf die Breite der Dachaufbauten nur 30 % der Traufläge an der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
Der seitliche Abstand vom Schnittpunkt Walmflächen/First muß mindestens 1,50 m betragen.

Bebauungsplan „Bei den drei Bäumen" 2. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN DER 3. ÄNDERUNG:
Gelten nur für Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 671)

2. Gebäudehöhen — § 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Die Gebäudehöhe wird - unabhängig von der Dachneigung - festgesetzt

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
I	3,50 m	8,00 m
II + I UG	3,50 m	8,00 m
II	6,50 m	10,00 m
(II)	6,00 m	9,50 m

Traufhöhe bezogen auf die im Bebauungsplan festgesetzte oder von Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem Außenmauerwerk.

Bei Gebäuderücksprüngen sind entsprechend höhere Traufhöhen zulässig.

Firsthöhe bezogen auf Erdgeschoßfußbodenhöhe.

III. HINWEISE

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

2. Erdgeschoßfußboden
Die EFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt, sofern sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt ist.

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

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 3.12.1976 und am 6.07.1979

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBl. S. 351) zuletzt geändert am 12.02.1980

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG

1. Änderungsbeschluß (gem. § 2 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar
am 8.5.1984

2. Auslegungsbeschluß gem. § 13 BBauG
am 17.7.1984

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
am 8.10.1984

ROTTENBURG AM NECKAR, den 17.7.1984

Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

BEBAUUNGSPLAN „BEI DEN DREI BÄUMEN"

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.06.81 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 04.08.82 öffentlich bekannt gemacht.

2. BURGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 20.05.81

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 29.06.82 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG:
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 16.08. - 13.09.82 bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 08.11.82 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.2.1983 Nr. 13-42/421-124/82 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 17.3.1983 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 09.11.82

OBERBÜRGERMEISTER — LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

BEBAUUNGSPLAN „BEI DEN DREI BÄUMEN"

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
30.06.81
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
04.08.82
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am
20.05.81

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
29.06.82
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
16.08. - 13.09.82
bis
einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am
09.11.82
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom
22.2.1983
Nr. 13-42/412.1-1124/82
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am
17.3.1983
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 09.11.82

OBERBÜRGERMEISTER

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 Abs. 1 BBauG BauNVO

1. Bauliche Nutzung

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

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.

1.3 Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG § 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohneinheiten, 3 Wohneinheiten bzw. 4 Wohneinheiten begrenzt. — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

3. Stellplätze und Garagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen 3 m breiten Gehwege sind für Müll- und Sonderfahrzeuge sowie für die Anlieger befahrbar.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

5.1 Sichtflächen

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

6. Pflanzgebot — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Auf den im Plan eingetragenen Flächen und Orten sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und laufend zu unterhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

gr, fr = zugunsten der Anlieger im Bebauungsplan eingetragene Geh- und Fahrrechte

lr = mit einem Leitungsrecht von 3,00 m Breite belastete Fläche zur Entwässerung zugunsten der Gemeinde

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 111 LBO Bad.-Württ.

1. Dachgestaltung — § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung

Sofern im Bebauungsplan keine Dachneigung festgesetzt ist, muß die Dachneigung mindestens 20 ° betragen. In Flächen, in denen durch Einschrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt ist, sind nur Satteldächer, Walmdächer, einhüftige Satteldächer und Dächer mit versetzter geneigter Dachfläche zulässig. Lediglich für Garagen sind Flachdächer zulässig.

1.2 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material und Glas zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

sind zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge an der jeweiligen Gebäudeseite und die Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.
Der seitliche Abstand zum Giebel muß mindestens 1,50 m betragen.

Bei Walmdächern darf die Breite der Dachaufbauten nur 30 % der Trauflänge an der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Der seitliche Abstand vom Schnittpunkt Walmflächen/First muß mindestens 1,50 m betragen.

Bebauungsplan „Bei den drei Bäumen"
2. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN DER 3. ÄNDERUNG:

Gelten nur für Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 671).

2. Gebäudehöhen

§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Die Gebäudehöhe wird - unabhängig von der Dachneigung - festgesetzt

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
I	3,50 m	8,00 m
II = I + I UG	3,50 m	8,00 m
II	6,50 m	10,00 m
(II)	6,00 m	9,50 m

Traufhöhe bezogen auf die im Bebauungsplan festgesetzte oder vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem Außenmauerwerk.

Bei Gebäuderücksprüngen sind entsprechend höhere Traufhöhen zulässig.

Firsthöhe bezogen auf Erdgeschoßfußbodenhöhe.

III. HINWEISE

1. Geländeschnitte

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

2. Erdgeschoßfußboden

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt, sofern sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt ist.

3. Geländegestaltung

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

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 3.12.1976 und am 6.07.1979

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBL. S. 322) zuletzt geändert am 12.02.1980

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2257, 3617)
am 8. 5. 1984
2. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG
am 17. 7. 1984
3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
am 8. 10. 1984

ROTTENBURG AM NECKAR, den 17. 7. 1984

Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL I S. 2141) am 03.03.1998

Amtliche Bekanntmachung am 11.12.1998

BÜRGERBETEILIGUNG gem. §3 Abs.1 BauGB
Informationsveranstaltung am ./.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB am 01.12.1998

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. §3 Abs.2 BauGB

In der Fassung vom 26.11.1998 von 22.12.1998 bis 21.01.1999

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 23.03.1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 23.03.1999

Bürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs. 3 BauGB am 01.10.1999

Rottenburg am Neckar, den 01.10.1999

Leiter des Stadtplanungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

II = I + I UG — 1 VOLLGESCHOSS, TALSEITIG ALS VOLLGESCHOSS ZU ZÄHLENDES UNTERGESCHOSS

(II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(0,5) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

MAX. 2 WE — ZULÄSSIG SIND MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN

BAUWEISE

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

DH — DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

SD — SATTELDACH

— HAUPTFIRSTRICHTUNG - ZWINGEND

GRENZEN

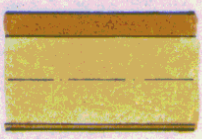
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

BAUGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN



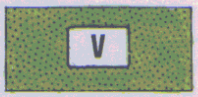
GEHWEG

FAHRBAHN/MISCHFLÄCHE

SCHRAMMBORD

ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

GRÜNFLÄCHEN



VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

KINDERSPIELPLATZ

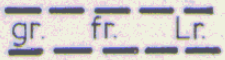
PFLANZGEBOT

EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

EFH — ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE IN METER ÜBER NORMALNULL

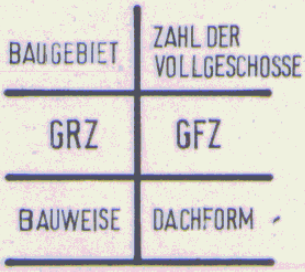
STELLPLATZ / GARAGEN



GEH-FAHR UND LEITUNGSRECHT

SICHTFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

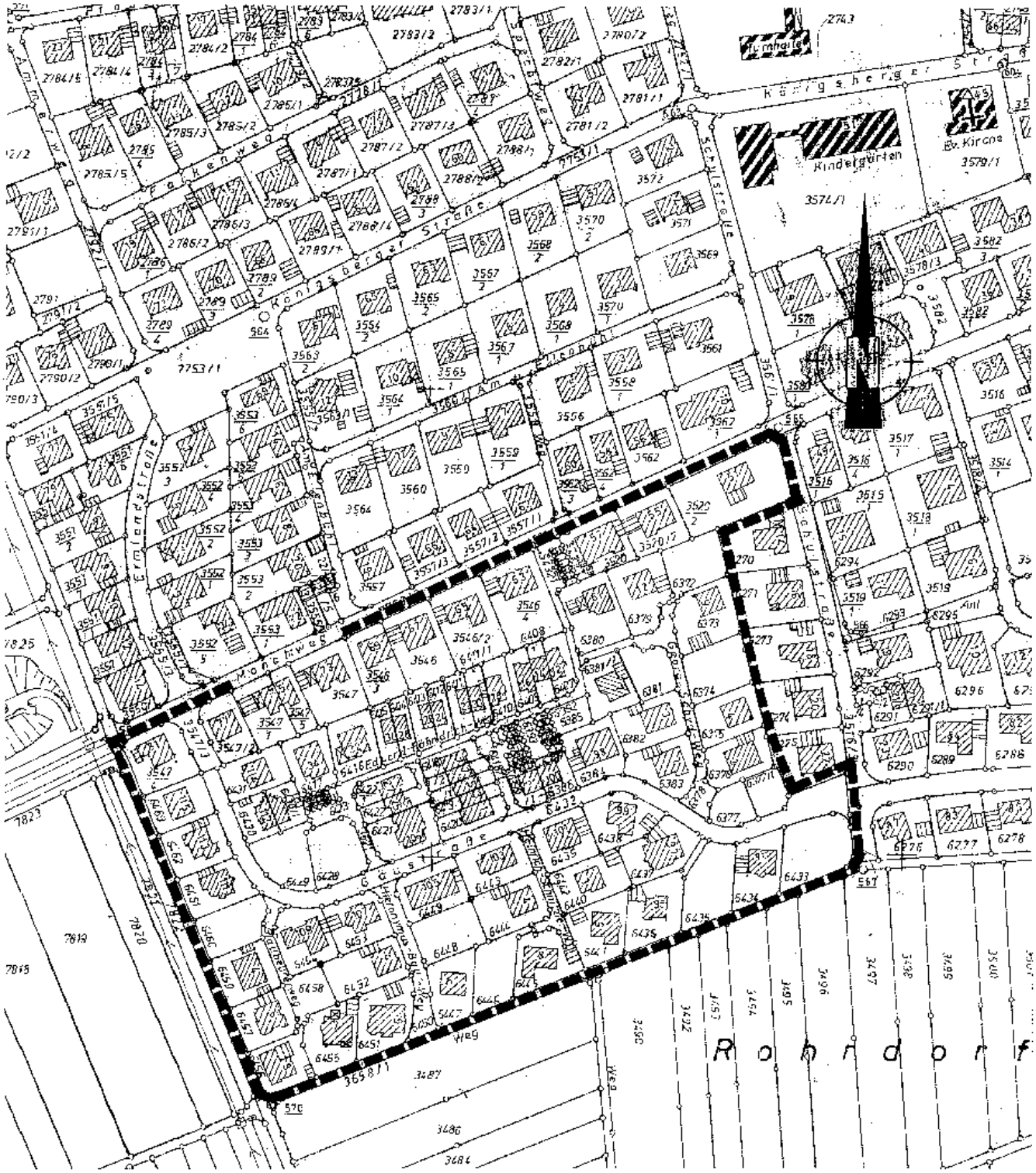


FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

WOHNEINHEITENBEGRENZUNG

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
Bei den drei Bäumen 1/16

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
"Bei den drei Bäumen"
2. Bebauungsplanänderung



Stadtplanungsamt

Rottenburg
am Neckar

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Bei den drei Bäumen" ist seit dem 17.3.1983 rechtsverbindlich. Die bauliche Nutzung des Baugebietes wird durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestimmt.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezog sich auf die Änderung der Stellung von Garagen am Einmündungsbereich Mönchweg/Eduard-Fähndrich-Weg.
Anläßlich eines eingereichten Bauantrages am Georg-Schyd-Weg Nr. 10 mit 5 Wohneinheiten wurde die 2. Bebauungsplanänderung eingeleitet mit dem Ziel, eine Wohneinheitenbeschränkung festzusetzen, letztendlich zur Vermeidung einer weiteren übermäßigen Verkehrsbelastung insbesondere in den Stichstraßen.
Zur Festlegung der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten (WE) im vorwiegend bebauten Gebiet wurde eine Bestandsaufnahme herangezogen. Das auf der Bestandsaufnahme aufbauende Konzept zur Wohneinheitenbeschränkung basiert auf dem Maß der baulichen Nutzung und der Erschließungsqualität.
Demnach entstehen im Baugebiet unter Berücksichtigung dieser Kriterien Quartiere mit unterschiedlicher Anzahl von Wohneinheiten. Diese liegt am Mönchweg, an der Gäustraße und an den Stichstraßen mit Erweiterungsfunktion bei maximal 4 WE, an den südlich der Gäustraße liegenden Stichstraßen bei maximal 3 WE bzw. 2 WE und an den im Kernbereich liegenden Stichstraße bei maximal 2 WE.
Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist das Flst. Nr. 6401, Stellplatzfläche am Eduard-Fähndrich-Weg mit der Verkehrsgrünfläche auf Flst. Nr. 6418/1 zugunsten einer besseren Einmündungssituation zu tauschen. Der Tausch ist flächengleich.

2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Bebauungsplanänderung wird ein notarieller Tauschvertrag und die entsprechende Grundbucheintragung erforderlich.

3. Kosten

Die Bebauungsplanänderung verursacht folgende Kosten:

1. Notarieller Tauschvertrag - Grundbuch, Vermessung	700,-- DM
2. Straßenumbau	7.000,-- DM
Gesamtkosten	7.700,-- DM

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, den 18.11.1998 / 23. März 99

Gerhard Kuntz

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar
76

Hans-J. Kneile