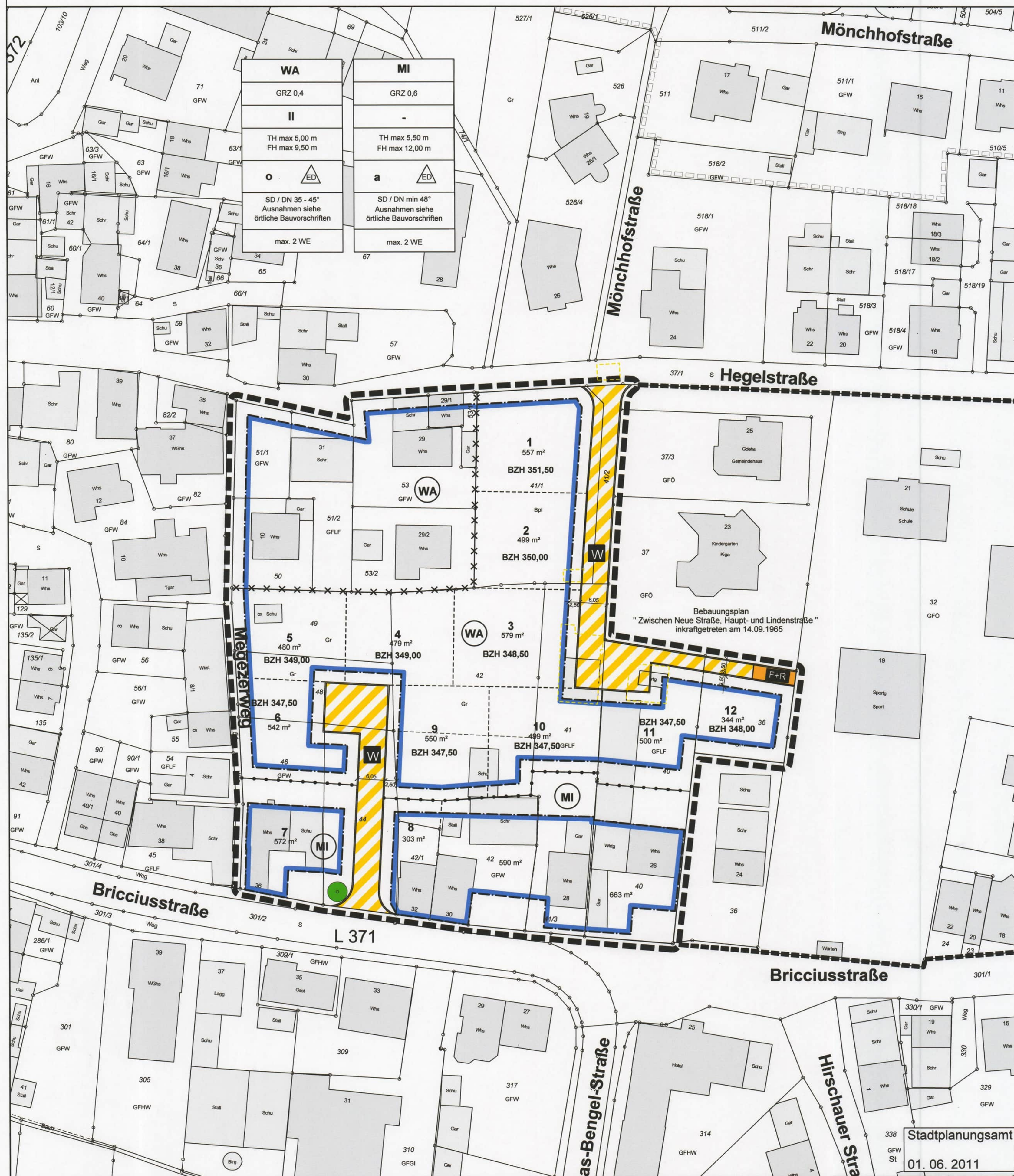




ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 - 20 BauNVO)

TH max

Traufhöhe als Höchstmaß

FH max

Firsthöhe als Höchstmaß

GRZ

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

—

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

W

Wohnweg

F+R

Fuß- und Radweg

Anpflanzung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

●

Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen

—

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

—

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

• • •

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

—

Geplante Grundstücksgrenze

—

Grenze der Dorfbildsatzung

—

Geplante Grundstücksgrenze

1

Nummer des Baugrundstücks

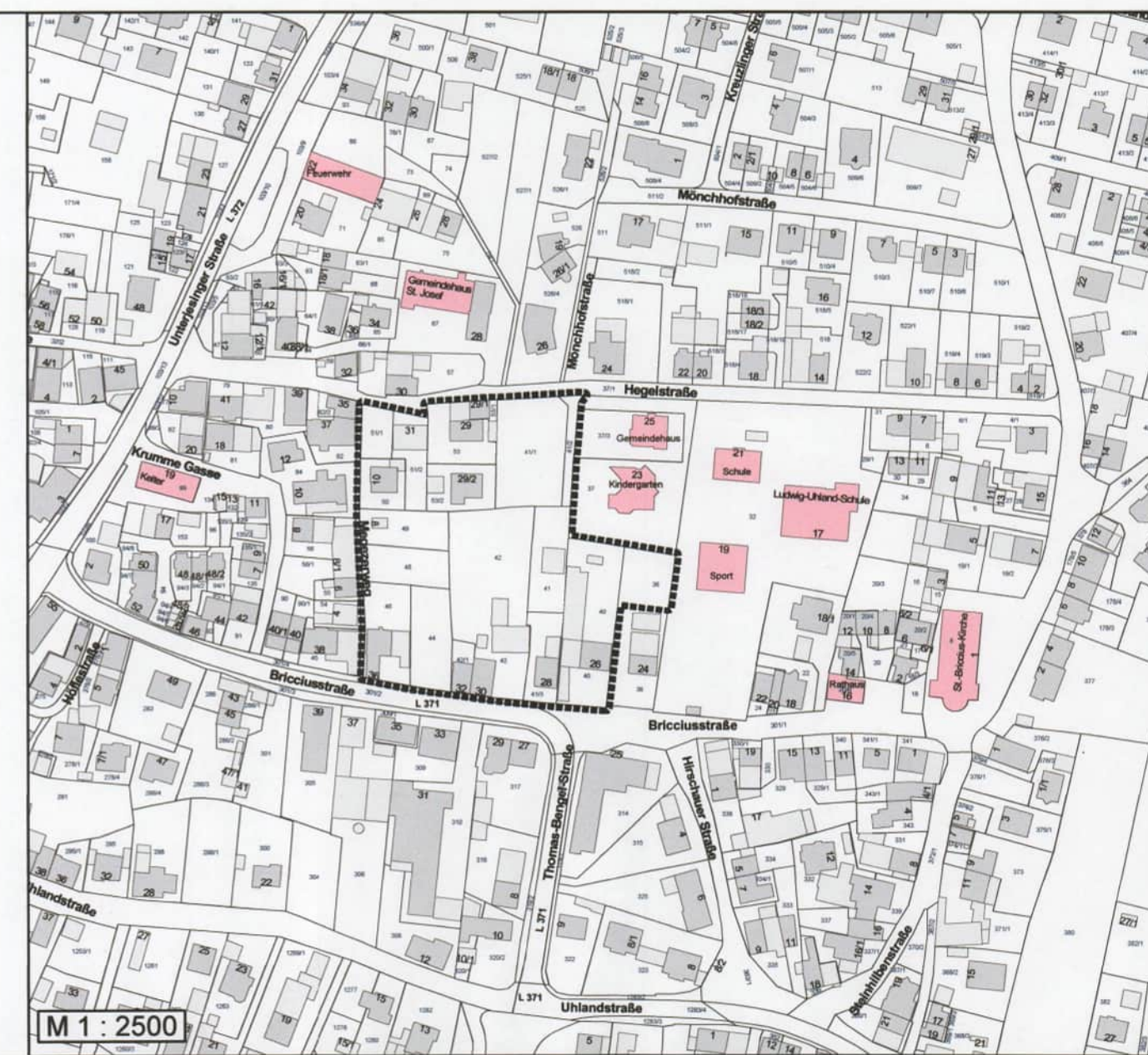
BZH

Bezugshöhe in Meter über NN

—

Abriss von Baulichkeiten

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl
II	maximale Zahl der Vollgeschosse
TH max 5,00 m FH max 9,50 m	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
o	Bauweise
SD / DN 35 - 45° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften	Dachform / Dachneigung
max. 2 WE	Beschränkung der Anzahl Wohnungen pro Wohngebäude



VERFAHRENSVERMERKE - 1. ÄNDERUNG

Änderungs- und Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung am 06.04.2023

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2023 bis 15.05.2023

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 04.12.2023

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 26.04.2024

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 26.04.2024

Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung 08. 04. 2008

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB 18. 04. 2008

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 07. 06. 2011

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von 20. 06. 2011 bis 19. 07. 2011

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 01. 06. 2011

und Begründung vom 01. 06. 2011

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 27. 09. 2011

Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften

in der Fassung vom 01. 06. 2011

Begründung in der Fassung vom 05. 09. 2011

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 28. 09. 2011

Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit 04/11/2011

Rottenburg am Neckar, den 04/11/2011

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit 04/11/2011

Rottenburg am Neckar, den 04/11/2011

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit 04/11/2011

Rottenburg am Neckar, den 04/11/2011

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit 04/11/2011

Rottenburg am Neckar, den 04/11/2011

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit 04/11/2011

Rottenburg am Neckar, den 04/11/2011

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit 04/11/2011

Rottenburg am Neckar, den 04/11/2011

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit 04/11/2011

Rottenburg am Neckar, den 04/11/2011

Erster Bürgermeister



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURLINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Beim Megezerweg“ – 1. Änderung

Textteil A (Planungsrechtliche Festsetzung) vom 04.11.2011

Textteil B (Örtliche Bauvorschriften) vom 24.11.2022, ergänzt 21.03.2023



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 04.12.2023

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 26.01.2024

gez. i. V. T. Krug
Leiterin des Stadtplanungsamtes

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Beim Megezerweg" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind: Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) i.V.m. der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und/oder Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) für diese Höhen ist in der Planzeichnung für jedes Grundstück in müNN festgesetzt.

Die Traufhöhe wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut.
(siehe auch B.1.2)

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene (im WA) und abweichende Bauweise (im MI) festgesetzt. Bei abweichender Bauweise darf einseitig an die Grenze gebaut werden.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, allseits offene Garagen (überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports“ dürfen die Baugrenze ausnahmsweise in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von min. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Stellplätze sind ausnahmsweise zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die „Hinweise“ sind zu beachten.

8.2 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen nach Artenliste in den "Hinweisen, Nr. 5." zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

9.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Auf Grund der Lage zwischen den beiden Siedlungskernen ist damit zu rechnen, dass bei Bodeneingriffen für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mittelalterliche Siedlungsstrukturen angetroffen und zerstört werden können. Es wird daher um Mitteilung des Baubeginns mindestens 3 Wochen vor Beginn der Maßnahmen gebeten. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist zu gewährleisten.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

4. Straßenausbauplan

Die Erschließungsplanung ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und den festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume

Äpfel:

Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnen:

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims Früh-
zwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldahorn
Hainbuche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose

6. Geotechnik/Baugrunduntersuchungen

Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Gesteinen des Gipskeupers. Im Untergrund des Plangebietes können noch auslaugungsfähige Gipslagen, verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume sowie Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Wegen der Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslager sollte ggf. auf eine Versickerung verzichtet werden.

Für Neubauvorhaben wird auf Grund der beschriebenen geologischen Verhältnisse eine frühzeitige objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Die (bislang) im Geltungsbereich geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften "Beim Megezerweg" außer Kraft.

In der Satzung über Örtliche Bauvorschriften wird in ihrem Geltungsbereich nur der Passus zu den Werbeanlagen und zu den Anlagen photovoltaischer Nutzung geändert. Es werden entsprechende Gestaltungsvorgaben für Photovoltaikanlagen neu mit aufgenommen. Die Änderungen sind blau markiert.

Im Übrigen gelten die örtlichen Bauvorschriften „Beim Megezerweg“, rechtsverbindlich seit 04.11.2011, unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen - Urfassung

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995, (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 10. November 2009 (GBl. Nr. 19, S. 615, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)

Rechtsgrundlagen – 1. Änderung

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes - Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer.

Bei "Nullenergiehäusern" und bei begrünten Dächern (Substratschicht mindestens 6 cm) von Haupt- und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig (*siehe auch B.1.2*).

Im Mischgebiet (MI) sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig - Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in beiden Gebietsarten nur mit Satteldach oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

1.2 Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude 35 - 45°.

Im Mischgebiet (MI) beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude mindestens 48°.

Die Dachneigung der Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen muss mindestens 15° betragen; bei geringerer Neigung sind die Dachflächen zu begrünen.

Bei "Nullenergiehäusern" oder bei begrünten Dächern sind andere Dachneigungen zulässig, wenn die nach A.2.1 festgesetzten Gebäudehöhen eingehalten werden.

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen Solarnutzung sind zulässig. Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung sind ~~nur im Allgemeinen Wohngebiet~~ unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

- Solarziegel in der Farbgebung naturrot bis rotbraun
- Module als In-Dach-Lösungen, wenn mindestens 0,6 m Abstand zu Traufe, Ortgang und First eingehalten und Module und Einfassung in dunkler und matter Farbgebung ausgeführt werden
- Module als Auf-Dach-Lösung, wenn mindestens 0,6 m Abstand zu Traufe, Ortgang und First eingehalten und Module und Rahmen in dunkler und matter Farbgebung ausgeführt werden
- Module in dunkler und matter Farbgebung sind nicht glänzend, monokristallin, anthrazit bis schwarz, ~~homogen mit dunklen Leiterbahnen~~ und mit dunklem Rahmen.
- Alle Module sind in gleicher Ausrichtung (stehend/liegend) regelmäßig unterzubringen. Wenn mehrere Dachflächen auf dem gleichen Grundstück belegt werden, ist die Ausrichtung auf allen Dachflächen gleich zu halten.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Zulässig sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,50 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,50 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
- untereinander 1,00 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,30 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser oder Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

~~Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.~~ Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig. ~~Werbeanlagen dürfen nur in der Zeit von 06:00 – 22:00 beleuchtet werden.~~

Im MI wird zusätzlich festgesetzt:

- Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in den Erdgeschosszonen und, wenn dies dort nicht möglich ist, nur in den Brüstungszonen des 1. Obergeschosses angebracht werden. ~~Selbstständige Werbeanlagen sind bis zu max. 4m Höhe zulässig.~~
- ~~Handwerklich durchgebildete Ausleger und Blechschilder sind als weitere Werbeanlage zulässig.~~
- Werbeanlagen dürfen 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.
- ~~Einzelbuchstaben dürfen nicht höher als 40 cm sein; Ausnahmen bis höchstens 55 cm sind zulässig.~~
- Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf max. 3,80m (B) x 2.70m (H) betragen.

3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten und dürfen maximal 0,80 m hoch sein.

4. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

5. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Höhenlage des Grundstücks § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern und an die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die der Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

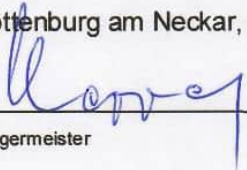
Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen.

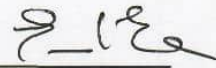
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB		08. 04. 2008
Ortsübliche Bekanntmachung		18. 04. 2008
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB		
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB		07. 06. 2011
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	20. 06. 2011
	bis	19. 07. 2011
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften	vom	01. 06. 2011
und Begründung	vom	01. 06. 2011
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		27. 09. 2011
Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften		
in der Fassung	vom	01. 06. 2011
Begründung in der Fassung	vom	05. 09. 2011
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.		

Rottenburg am Neckar, den 28. 09. 2011


Bürgermeister

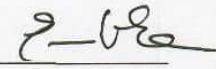



Leiterin des Stadt-
planungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

04.11. 2011

Rottenburg am Neckar, den 04. 11.2011


Leiterin des Stadt-
planungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURLINGEN

3. FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„BEIM MEGEZERWEG“

PLANTEIL VOM 01. 06. 2011 IN KRAFT GETRETEN AM 04. 11. 2011

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuchs - BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

TH max

Traufhöhe als Höchstmaß

FH max

Firsthöhe als Höchstmaß

GRZ

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



Wohnweg



Fuß- und Radweg

Anpflanzung von Bäumen

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Geplante Grundstücksgrenze



Grenze der Dorfbildsatzung

1

Nummer des Baugrundstücks

BZH

Bezugshöhe in Meter über NN



Abriss von Baulichkeiten

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl
II	maximale Zahl der Vollgeschosse
TH max 5,00 m FH max 9,50 m	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
o 	Bauweise
SD / DN 35 - 45° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften	Dachform / Dachneigung
max. 2 WE	Beschränkung der Anzahl Wohnungen pro Wohngebäude

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

08. 04. 2008

Ortsübliche Bekanntmachung

18. 04. 2008

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

07. 06. 2011

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

von 20. 06. 2011

bis 19. 07. 2011

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom

01. 06. 2011

und Begründung

vom 01. 06. 2011

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

27. 09. 2011

Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen

Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften

in der Fassung

vom 01. 06. 2011

Begründung in der Fassung

vom 05. 09. 2011

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 28. 09. 2011

Bürgermeister



Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit

04/11/2011

Rottenburg am Neckar, den 04/11/2011

Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURLINGEN

1. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BEIM MEGEZERWEG“

PLANTEIL VOM 01. 06. 2011 IN KRAFT GETRETEN AM 04/11/2011

Reg. Nr. 334

VERFAHRENSVERMERKE – 1. ÄNDERUNG

Änderungs- und Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

21.03.2023

Ortsübliche Bekanntmachung

am 06.04.2023

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 14.04.2023

bis 15.05.2023

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

28.11.2023

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 04.12.2023



Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 26.01.2024




Leiterin des
Stadtplanungsamtes


Leiterin des
Stadtplanungsamtes

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

08. 04. 2008



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
WURMLINGEN

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Beim Megezerweg“ – 1. Änderung

Begründung vom 24.11.2022



Begründung

Teil A: Städtebauliche Begründung

Inhalt

Teil A Städtebauliche Begründung

9. Örtliche Bauvorschriften (Ergänzungen sind blau markiert)

9. Örtliche Bauvorschriften

Die im Geltungsbereich bislang geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In der Satzung über Örtliche Bauvorschriften wird in ihrem Geltungsbereich nur der Passus zu den Werbeanlagen und zu den Anlagen photovoltaischer Nutzung geändert. Es werden entsprechende Gestaltungsvorgaben für Photovoltaikanlagen neu mit aufgenommen. Die Änderungen sind blau markiert.

Im Übrigen gelten die örtlichen Bauvorschriften „Beim Megezerweg“, rechtsverbindlich seit 04.11.2011, unverändert weiter.

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung (im WA Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer von 35° bis 45° Dachneigung bzw. im MI Satteldächer mit mindestens 48° Dachneigung) soll insbesondere der sensiblen Situation im Ortskern entsprochen werden. Um trotzdem auch energetisch und ökologisch ausgerichteten Gebäudekonzepten mit anderen Dachformen und -neigungen im Baugebiet gerecht werden zu können, wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine entsprechende Ausnahme formuliert. Ähnliches gilt für die Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie; ihre Zulässigkeit wurde vor dem Hintergrund der Gestaltung des Ortsbildes und der Belange der Gesetzgebung zur Nutzung regenerativer Energien differenziert geregelt.

Die Zulässigkeit von photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist in der aktuellen Zeit der Energiekrise sowie der notwendigen Gewinnung von erneuerbaren Energien notwendig. Daher wird der bisher in den örtlichen Bauvorschriften geregelte Ausschluss von photovoltaischen Anlagen im Mischgebiet zurückgenommen. Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern werden die gestalterischen Vorgaben zur Ausführung der photovoltaischen Anlagen an die aktualisierten Vorgaben der in der näheren Umgebung geltenden Dorfbildsatzung übernommen um dennoch eine möglichst ruhige Gestaltung der Dachlandschaft im historischen Ortsteil beizubehalten.

Es werden zudem Vorschriften erlassen zu:

- Werbeanlagen,
- Einfriedigungen,
- Außenantennen und Freileitungen sowie
- Höhenlage der Grundstücke zur Straße und zu den Nachbargrundstücken.

Werbeanlagen sind im Mischgebiet (MI) auch dann zulässig, wenn sie nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (Urteil vom 21.02.2017 – 3 S 1748/14 -, juris Rn. 55 f.) ist ein genereller Ausschluss von großflächiger Werbetafeln in den in § 11 Abs. 4 LBO nicht genannten Gebieten (dazu gehört das MI) von der Ermächtigung in § 74 Abs. 1 LBO nicht gedeckt.

Der Passus in den örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen „Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig“ wird daher gestrichen.

Das Verbot von großflächigen Werbetafeln (nicht an der Stätte der Leistung) im allgemeinen Wohngebiet bleibt davon unberührt.

Die Vorgaben zur Gestaltung, Größe und Positionierung der Werbeanlagen werden entsprechend geregelt, ebenso wie die Nachtabstaltung einer möglichen Beleuchtung im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird die Einrichtung von Zisternen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit von der Größe der anzuschließenden Dachflächen auf jedem Baugrundstück gefordert. Damit sollen Niederschlagsspitzen abgepuffert werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser im Haus oder auf dem Grundstück verwendet werden. Die Rückhalteeinrichtungen sind mit gedrosselten Überläufen an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Rottenburg am Neckar, den [24.11.2022](#)

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

gez. Isabelle Göhner
Stadtplanungsamt