



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MISCHGEBIET
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER BESONDEREN ZWECKBESTIMMUNG
- SCHULE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTWERT
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTWERT
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE HÖHENBESCHRÄNKUNG UNTER DEM HÖCHSTWERT

BAUWEISE

- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- SATTELDACH/WALMDACH
- FLACHDACH
- DACHNEIGUNG
- ABWEICHENDE BAUWEISE

GRENZEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

- GEHWEG
- PARKEN / VERKEHRSGRÜN MIT PFLANZGEBOT EINZELBÄUME / EIN-AUSFAHRT, FAHRBAHN
- DURCHFART NUR FÜR EINSAITZFAHRZEUGE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBEWEGTE ZONE
- PARKEN/VERKEHRSGRÜN MIT PFLANZGEBOT EINZELBÄUME

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GARAGENFLÄCHE/STELLPLATZFLÄCHE
- STELLUNG DER GEBÄUDEAUSSENITEIN/ALTERNATIVE HAUPTFIRSTRICHTUNG
- HAUPTFIRSTRICHTUNG (ZWINGEND)
- KULTURDENKMAL
- BAUGEBIET
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
- GRZ
- GFZ
- DACHFORM
- BAUWEISE
- DACHNEIGUNG
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen Festsetzungen und gültigen Vorschriften außer Kraft (s. a. Pkt. III.3).
In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauVO
Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO mit den Zweckbestimmungen:
- Schule
- Sportstätte
- Betriebskrankenhaus
- Öffentliche Verwaltung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (Z) siehe Eintrag im Lageplan.
Die Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 5 LBO müssen über der festzusetzenden Erdgeschossfußbodenhöhe liegen.
Bei Z = II - XII (Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert) ist eine zweigeschossige Bebauung mit Vollgeschossen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zwingend vorgeschrieben.
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschnitt im Bebauungsplan.

2. Bauweise

entsprechend dem Einschnitt im Bebauungsplan:
a = offene Bauweise
E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
a = abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Haupt- und Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan ist die eingezeichnete Hauptfirstrichtung/ Stellung der Gebäudeaußenseiten zwingend. Bei alternativer Hauptfirstrichtung/ Stellung entweder und oder

4. Garagen

Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

5. Pflanzgebote

Zur Betonung des Wohncharakters der Oberhard- und Nechtoldstraße gilt ein Pflanzgebot für Einzelbäume als pyramidenförmige Laubbäume. Als Ausnahme können Verschiebungen der Standorte erfolgen, wenn technische Gründe dies erfordern.

II. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung

Die Dachneigung und Dachform sind entsprechend dem Einschnitt im Bebauungsplan zulässig.
Dachaufbauten, Dachanschnitte und Zwerchhäuser dürfen einzeln oder zusammen insgesamt 50 % der Traufhöhe an der jeweiligen Gebäudesseite nicht überschreiten.

Zur Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel, Dachsteine und Glas zulässig, Flachdächer ausgenommen.
Garagen und Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien sind zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig (Ausgenommen Glas).

3. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt bei:

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.	bei Flachdach überkante Attika max.
I	-	-	6,50 m
II	6,50 m	15,00 m	-
III	9,00 m	15,00 m	13,50
IV	-	-	15,00 m

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die vom Baurechtsamt im Genehmigungsverfahren festzusetzende Erdgeschossfußbodenhöhe (EPH).

Traufhöhe bezogen auf die EPH bis zur Traufe (= untere waagerechte Benennung eines Daches), gemessen bis Oberkante Sparren.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf 70 % der Gesamttraufhöhen eines jeden Gebäudes einhalten werden.

Trauben von Dachaufbauten und Krüppelwälden sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttraufhöhen ausgenommen.

III. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Kulturdenkmale. Die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Notwendig werdende Eingriffe im Umgebungsbereich für Kulturdenkmale sind frühzeitig mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.
Wenden bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg - Außenstelle Tübingen sofort zu benachrichtigen.

2. Baugrund

Der Baugrund besteht nach Aussagen des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg aus jungem Schmeltelem mit räumlicher Stilleinsenkung, darunter Neckarkies, Letten- und Hauptmischschichten.

3. Ortsbauplan

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Ortsbauplanes „Eugen-Bolz-Gymnasium“ aus dem Jahr 1927, geändert 1979.
Mit der Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes „Eugen-Bolz-Gymnasium“ wird der Ortsbauplan für den Teilbereich zwischen Sofien-, Nechtold-, Schul- und Oberhardstraße aufgehoben.

IV. GEGENSTÄNDLICHE GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in der folgenden Fassung:
- Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (GGBl. I, S. 1753).

- Landesbaugesetz (LBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.1976 (GGBl. I, S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 1.7.1979.
- Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.11.1983.

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) am 27.06.1989

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 27.06.1989

Rotenburg am Neckar, den 27.06.1989

Oberbürgermeister

Das Anzeigungsverfahren wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 06.10.1989 Nr. 22-32/251.2-1/1063/89 abgeschlossen.

Ausfertigung

Rotenburg am Neckar, den 06.11.1989

Oberbürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 20.10.1989 wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rotenburg am Neckar, den 06.11.1989

Oberbürgermeister

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

Rotenburg am Neckar, den

Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rotenburg am Neckar, den

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes

Leitung des Stadtplanungsamtes