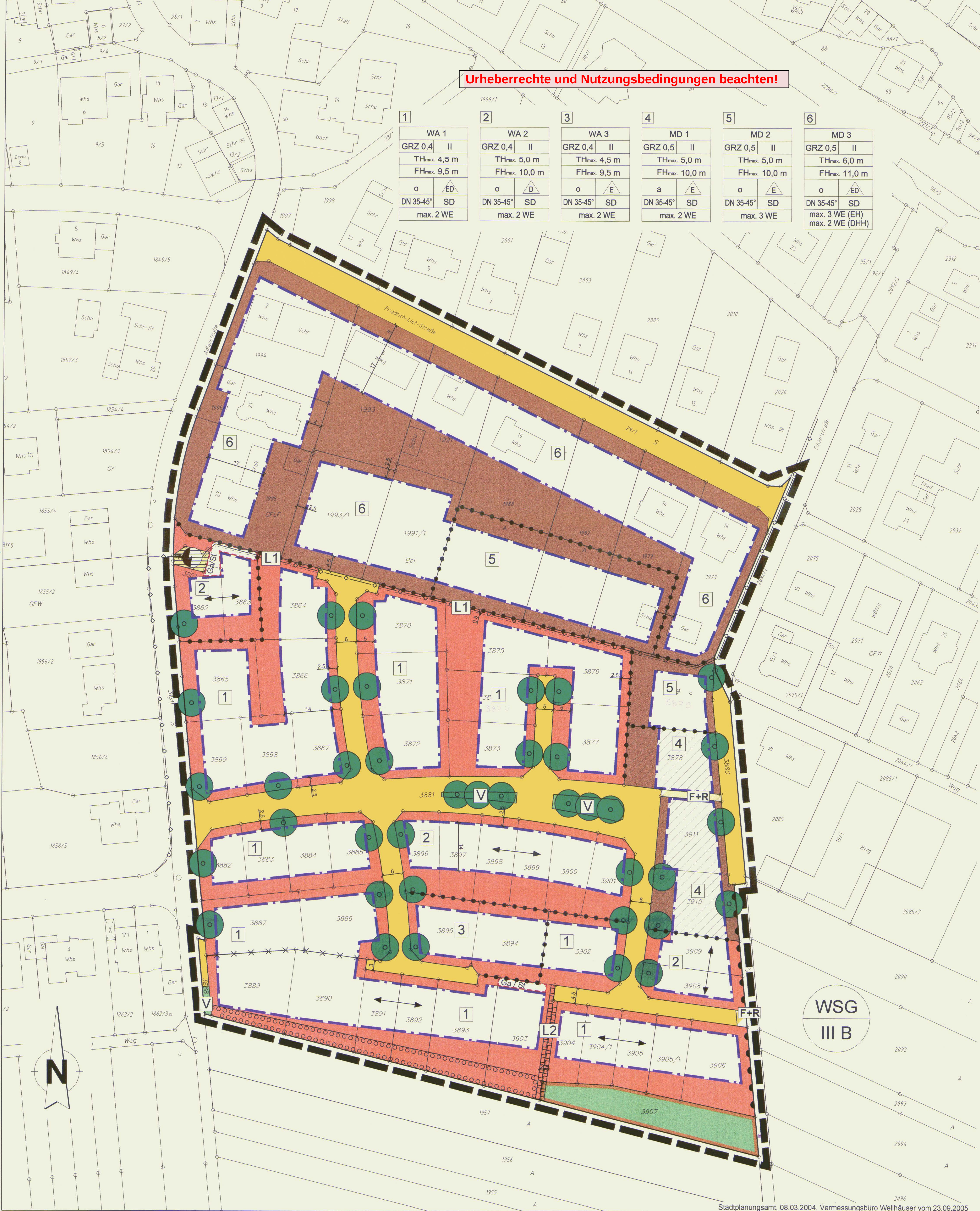




Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- MD** Dorfgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO
- max. WE** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ** Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- TH/FH** Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o/a** offene / abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- E** nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- D** nur Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Ga/St** Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Zweckbestimmung: Ga= Garagen St= Stellplätze

VERKEHRSLÄCHEN

- V** Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- F+R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERSORGUNGSFLÄCHEN / LEITUNGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität
- Unterirdische Stromleitung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Begünstigte: L1 = Versorgungsträger (EnBW); L2 = Versorgungsträger (SER)
- Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retentionsmulde)**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Rückhaltung

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zweckbestimmung: Lärmschutz
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung**
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Baugebietsart
GRZ 0,4 II	maximale Grundflächenzahl / höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
THmax. 4,5 m	maximale Traufhöhe
FHmax. 9,5 m	maximale Firsthöhe
o	Bauweise
DN 35-45° SD	Dachneigung / Dachform
max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- WSG III B** Wasserschutzgebiet Zone III B
Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen (Ammertal-Schönbuch-Gruppe)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

10.05.2005

Ortsübliche Bekanntmachung

20.05.2005

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

27.09.2005

Öffentliche Auslegung

17.10.2005 bis 16.11.2005

Bebauungsplanentwurf und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 23.09.2005....

sowie Begründung in der Fassung vom 14.09.2005.....

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

14.02.2006

Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 19.01.2006.....

sowie Begründung in der Fassung vom 19.01.2006.....

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 22.02.2006.....


Bürgermeister

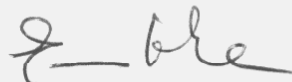




Leiterin des Stadtplanungsamtes

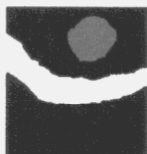
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

30.06.2006



Rottenburg am Neckar, den 30.06.2006

Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN

ROTTENBURG AM NECKAR

STADTTEIL WENDELSHEIM

3. Fertigung

BEBAUUNGSPLAN UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GASSÄCKER"

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gassäcker"

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und BGBl. III S. 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO **Zulässig sind** Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Räume für sonstige nicht störende wohnungsnahe Gewerbebetriebe.

1.2 **Dorfgebiet (MD)** § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO **Zulässig sind** Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben (TH und FH) ist die Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel der Bezugspunkte.

Die Traufhöhe wird von dem festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

Die Bauweise ist im "Allgemeinen Wohngebiet" und im "Dorfgebiet 2 und 3" als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig.

Im "Dorfgebiet 1" ist abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt:

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der als "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen" festgesetzten Baugrundstücke muss zwischen der Nord- und Südgrenze des Baugrundstücks eine durchgehende Bebauung mit einer Mindesthöhe von 3,0 m über der Hinterkante der Filderstraße ohne offenbare Fenster oder Türen von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) hergestellt werden. Dazu sind die Gebäude (Hauptgebäude und Nebengebäude wie z.B. Garagen) auf dem Baugrundstück baulich miteinander zu verbinden (z.B. durch unmittelbares Aneinanderbauen oder durch eine Verbindung mit Wandscheiben ohne offene Versprünge).

Vor- und Rücksprünge an Gebäuden oder von Gebäuden auf benachbarten Baugrundstücken sind zulässig, wenn die durchgehende Bebauung mit einer Höhe von mindestens 3 m erreicht wird.

Es gilt die offene Bauweise; die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Abstandsflächen richtet sich ansonsten nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

- 4. Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Im Abstand von einem Meter zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche sind sämtliche bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Einfriedigungen unzulässig.
- Im "Dorfgebiet 1" sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Allseits offene Garagen und Stellplätze sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im vorderen Grenzabstand bis zur halben Grundstücksbreite zulässig.
- 6. Stellung baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfistrichtung in der Planzeichnung teilweise festgesetzt. Garagen, allseits offene Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im "Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2" und im "Dorfgebiet 1" sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig, im "Allgemeinen Wohngebiet 3" und im "Dorfgebiet 2" höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und im "Dorfgebiet 3" höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
- 8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen dem Anliegerverkehr, dem ruhenden Verkehr sowie als Verkehrsgrün-, Fußgänger- und Spielbereich. Ihre Aufteilung ist nicht verbindlich.
- Zum Feldweg Flst.Nr. 2092/1 ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.
- 9. Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die Retentionsmulde ist zu begrünen und extensiv zu pflegen.

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

10.1 Minimierung der Versiegelung

- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
- nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken
- und öffentliche Stellplätze im Straßenraum

sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

10.2 Bodenschutz

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 2 sind zu beachten.

10.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Punktuelle Versickerungen in Form von Sickerschächten sind unzulässig.

10.4 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.

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den Baugrundstücken im "Dorfgebiet 1" dürfen an den Ostfassaden der Gebäude innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen keine offenbaren Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) angeordnet werden. Außenwohnbereiche (Terrasse, Freisitze, Loggien, Balkone) müssen einen Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze von mindestens 7 m aufweisen. Die Regelungen zur Bauweise (siehe Ziffer 3 dieser Textlichen Festsetzungen) sind zu beachten.

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

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenlisten unter Punkt 7 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Grundstückszufahrten dies erfordern.

12.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Soweit Anpflanzungen oder eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt ist, haben diese Anpflanzungen zunächst dort zu erfolgen.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Artenliste zu ersetzen.

14. 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 4,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (Erweiterung des Wasserschutzgebietes zur Grundwasserfassung des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Wasserversorgungsgruppe; Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 21.11.1966).

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

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. Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrundgutachten vor (Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Baugrundgutachten für das Baugebiet "Gassäcker" in 72108 Rottenburg – Wendelsheim, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr. IUB 04-RB-0180,

Rottenburg am Neckar, September 2004). Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

4. 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.

5. Straßenausbauplan

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

6. Merkblatt zu neuen Baumstandorten

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Das Merkblatt kann beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

7. Artenlisten

Einheimische Bäume zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platophyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeerbaum	Sorbus aria

Einheimische Sträucher zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)

Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liguster (Rainweide)	Ligustrum vulgare
Echter Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus

Einheimische Obstbäume (Feuerbrandresistente Sorten)

Äpfel:	Blauacher Wädenswil
	Börtlinger Weinapfel
	Gehrsers Rambour
	Goldrenette von Blenheim
	Öhringer Blutstreifling
	Ontario
	Redfree
	Remo
	Rewena
	Rheinischer Bohnapfel
	Schweizer Orangen
	Welschisner

Birnen:	Bayerische Weinbirne
	Kirchensaller Mostbirne
	Metzer Bratbirne
	Palmischbirne
	Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:	Wangenheims Frühzwetschge
	Hauszwetschge
	Nancy-Mirabelle

Walnüsse:

Sämlinge oder Veredelungen (kleinerer Wuchs)

Kleinkronige Laubbäume (Sorten für straßenbegleitende Pflanzung)

Feldahorn

Acer campestre "Elsrijk"

Blumenesche

Fraxinus ornus "Rotterdam"

Schwedische Mehlbeere

Sorbus intermedia "Browsers"

8. Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Baden-Württemberg

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht L 1 sichert ein 20-kV-Erdkabel sowie zwei Hausanschlussleitungen und erstreckt sich 0,5 m nördlich und südlich der Leitungsachse. An den nördlichen Grundstücksgrenzen sind zwischen Leitungsrecht und Grundstücksgrenze Einfriedigungen zulässig, an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze kann das Leitungsrecht zur Einfriedigung des Grundstücks z.B. mit Mauern oder Pfosten überbaut werden.

9. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.

10. Bauvorlagen

Den Bauvorlagen sind mindestens zwei Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragenem Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen 2.1), eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur Straße und den Nachbargrundstücken beizufügen.

Örtliche Bauvorschriften "Gassäcker"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Gassäcker", insbesondere die Dorfbildsatzung vom 12.04.1995 außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695), vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

Die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind einheitlich auszuführen.

Die Außenwände der Doppelhäuser und - falls vorhanden - bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

• Dachform

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

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

Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind andere Dachformen zulässig.

• Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° auszuführen. Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern sind andere Dachneigungen zulässig.

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.

• Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

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

• **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Zulässig sind Gauben mit Sattel- oder Tonnendach, Schleppgauben sowie Zwerchhäuser und Dacheinschnitte. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Von den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstücks ist mindestens ein Drittel zu begrünen.

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

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 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 Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. 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 die Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

<i>Auftraggeber / Gemeinde:</i> STADT ROTTENBURG AM NECKAR Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 165-0 Email: stadt@rottenburg.de		<i>Planungsbüro:</i> NACHTRIEB & WEIGEL STÄDTEBAU . UMWELTPLANUNG Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com		 <i>Projektnummer:</i> 04 20
<i>Bearbeiter:</i> S.Tremmel / K. Schlosser	<i>Stand:</i> 19.01.2006	<i>Dateiname:</i> 0420_BP_190106.dwg	<i>Maßstab:</i> 1 : 500	<i>Nord:</i> 
<i>Layoutname:</i> BP_500 mit TF	<i>Plotdatum:</i> 19.01.2006	<i>Format:</i> 0,77 mx 1,53 m = 1,18 m²		



1

WA 1	
GRZ 0,4	II
TH _{max.} 4,5 m	
FH _{max.} 9,5 m	
O	
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	

2

WA 2	
GRZ 0,4	II
TH _{max.} 5,0 m	
FH _{max.} 10,0 m	
O	
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	

3

WA 3	
GRZ 0,4	II
TH _{max.} 4,5 m	
FH _{max.} 9,5 m	
O	
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	

4

MD 1	
GRZ 0,5	II
TH _{max.} 5,0 m	
FH _{max.} 10,0 m	
a	
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	

5

MD 2	
GRZ 0,5	II
TH _{max.} 5,0 m	
FH _{max.} 10,0 m	
O	
DN 35-45°	SD
max. 3 WE	

6

MD 3	
GRZ 0,5	II
TH _{max.} 6,0 m	
FH _{max.} 11,0 m	
O	
DN 35-45°	SD
max. 3 WE (EH) max. 2 WE (DHH)	

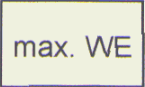
2001

Gar

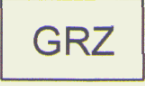
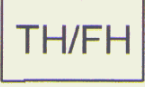
WHS
23

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

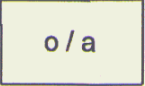
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
	Dorfgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

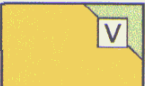
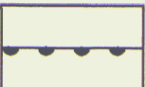
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
	Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

	offene / abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	nur Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB Zweckbestimmung: Ga= Garagen St = Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

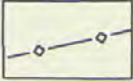
VERSORGUNGSFLÄCHEN / LEITUNGEN



Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität



Unterirdische Stromleitung

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begünstigte: L1 = Versorgungsträger (EnBW); L2 = Versorgungsträger (SER)



Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retentionsmulde)

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Rückhaltung

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

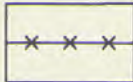
SONSTIGE PLANZEICHEN



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zweckbestimmung: Lärmschutz



Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ 0,4	II
TH _{max.} 4,5 m	
FH _{max.} 9,5 m	
o	
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	

Baugebietsart

maximale Grundflächenzahl / höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

maximale Traufhöhe

maximale Firsthöhe

Bauweise

Dachneigung / Dachform

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Wasserschutzgebiet Zone III B

Wasserfassung Rottenburg-

Kiebingen (Ammertal-Schönbuch-Gruppe)