



Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
 TH max. 4,3 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE MAX. 4,3 m § 9
 FH max. 9,5 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE MAX. 9,5 m § 9
 2 WE MAXIMAL 2 WOHNHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

BAUWEISE

o OFFENE BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 △ NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 SD SATTELDACH
 DN DACHNEIGUNG
 ↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9 (1) Nr. 2 BauGB

GRENZEN

— BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 xxxxxxxx ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 (7) BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

FAHRBAHN } VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -
 GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 FELDWEG § 9 (1) Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN

v ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 PRIVATE GRÜNFLÄCHE § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME § 9 (1) Nr. 25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

— BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 GA GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO
 BÖSCHUNGEN

WA	4,3 m
0,4	9,5 m
2 WE	
o	

WA	4,3 m
0,4	9,5 m
o	
Bauweise gemäß Planeinschrieb	

WA	5,3 m
0,4	10,5 m
o	

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500

WA	4,3 m	BAUGEBIETSART	TRAUFHÖHE
0,4	9,5 m	GRUNDFLÄCHENZAHL	FIRSTHÖHE
2 WE		WOHNHEITENBESCHRÄNKUNG	
o		BAUWEISE	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).

LBO von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

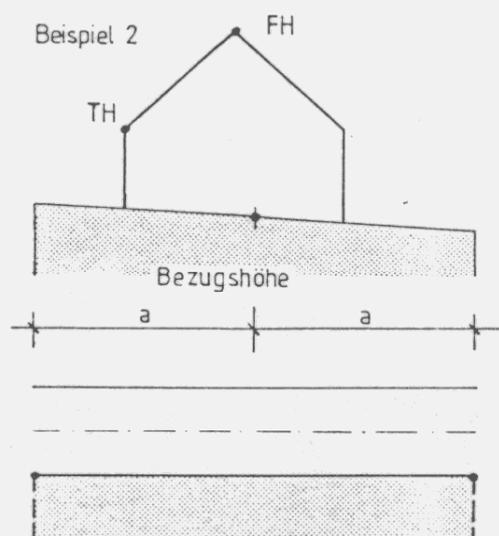
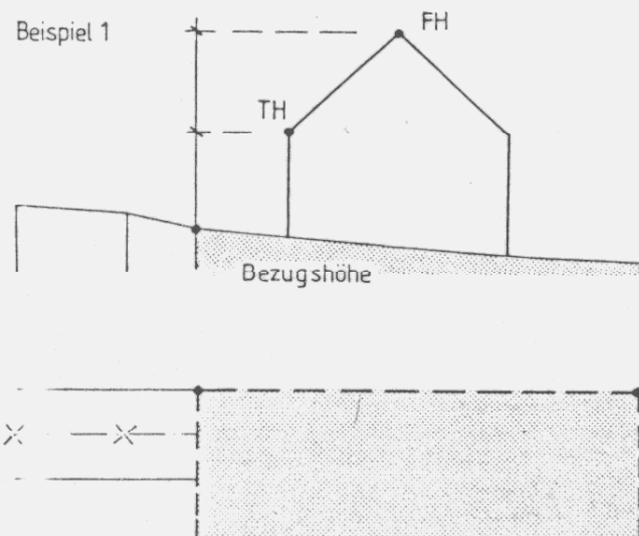
Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Tankstellen ausgeschlossen und im Plangebiet nicht zulässig.

In den Wohngebäuden im Bereich der Nutzungsschablone A sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlage § 18 BauNVO

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen; sie beziehen sich auf die im Mittel gemessenen Höhen der Straßenachse im Anschluß des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche (vgl. Skizze). Als Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante aufsteigender Wand und Oberkante Dachhaut definiert. Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt $\frac{2}{3}$ der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.



2.2 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 sind durch die Grundflächen folgender Anlagen zulässig:

1. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Dachbegrünung.
2. Stellplätze mit ihren Zufahrten, deren Oberfläche unversiegelt gestaltet sind.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

O = offene Bauweise

D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Soweit städtebaulich erforderlich, ist die Stellung der Haupt- und Wohngebäude im Plan durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung ausgewiesen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen gem. § 2 Bs. 7 Satz 2, LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar,
den 16.03.1993

Kunh

7. Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

Sie sind niveaugleich auszubauen.

7.2 Feldwege

Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrG festgesetzt.

7.3 Zu- und Ausfahrten

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang FW 2501/1 und FW 2499/1 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

8. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

9. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Beim Abgang eines Baumes ist ersatzweise ein neuer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßengrenzungsline als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.

Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 73 LBO

1. Dachgestaltung

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dächer der **Hauptgebäude** sind als Satteldächer mit mindestens 38 Grad Dachneigung auszuführen und mit rot bis rotbraunen Dachsteinen oder Ziegeln zu decken. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Werden die Dächer von Hauptgebäuden begrünt, sind auch versetzt geneigte Dachflächen mit mindestens 30 Grad Dachneigung zulässig.

Die Dachneigung von **Garagen, überdachten Stellplätzen** und **Nebengebäuden** muß mindestens 15 Grad betragen.

2. Gestaltung der un bebauten § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO Flächen bebauter Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen un bebauten Flächen der Grundstücke sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden.

Pro Wohngebäude ist mindestens ein hochstämmiger Laub-oder Obstbaum zu pflanzen.

3. Parabolantennen § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Parabolantennen sind farblich in die Dachfläche oder Fassade zu integrieren, wobei sie bei Aufstellung in der Dachfläche die Firshöhe nicht überragen dürfen.

Hinweise

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe einzufügen. Die Höhenlage der Gebäude wird im Sinne des § 11 Abs. 1 LBO überprüft.

2. Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Unregelmäßigkeiten bei den Baugrundverhältnissen möglich. Werden beim Aushub Schichtverbiegungen oder Fehlstellen festgestellt, sollte ein Baugrundsachverständiger zur Gründungsberatung hinzugezogen werden.

3. Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung und Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

4. Straßenhöhen

Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Visierbrüche basieren auf der Entwurfsplanung zur Baugeländeerschließung. Die endgültigen Höhen sind der Ausbauplanung zu entnehmen.

ROTTENBURG AM NECKAR-WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "OBERE EBENE"

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 20.10.1992 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 22.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 07.10.1992

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.10.1992 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 08.10.1992 von 02.11.1992 bis 01.12.1992 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegt.

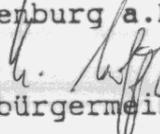
Rottenburg a.N., den 02.12.1992

Kunh

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 16.03.1993 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.03.1993 sowie die Begründung in der Fassung vom 24.09.1992 / 28.12.1992 / 16.03.1993

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg a.N., den 05.07.1993

Oberbürgermeister  Leiter des Stadtplanungsamtes



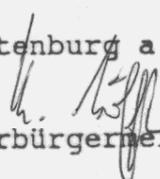
Kunh

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 27.04.1993 Nr. 22 - 32 / 2511.2 - 1 - 1024 / 93 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den 30.04.1993

Oberbürgermeister 

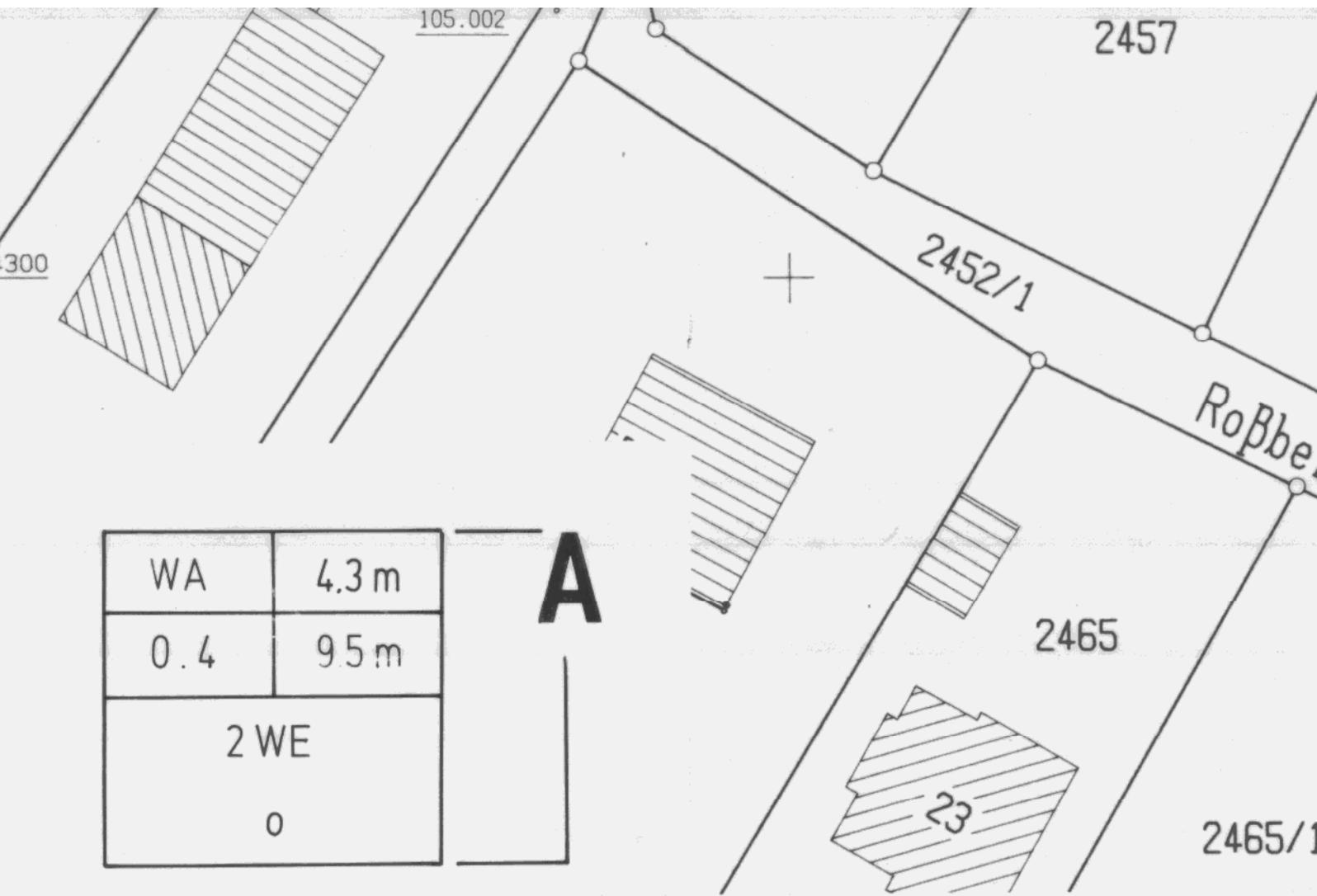


INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 04.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 04.05.1993

Kunh



WA	4.3 m	A
0.4	9.5 m	
2 WE 0		

WA	4.3 m	B
0.4	9.5 m	
0 Bauweise gemäß Planeinschrieb		

WA	5.3 m	C
0.4	10.5 m	
0		

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

TH max. 4.3 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE MAX. 4.3 m § 9 (1) Nr. 1 BauGB

FH max 9.5 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSHÖHE MAX. 9.5 m §§ 16, 18 BauNVO

2 WE MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

BAUWEISE

0 OFFENE BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

SD SATTELDACH

DN DACHNEIGUNG

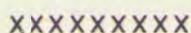


HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9 (1) Nr. 2 BauGB

GRENZEN



BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 (7) BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEG
FAHRBAHN } VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 11 BauGB



VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -
GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 11 BauGB

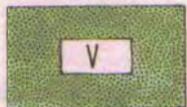


ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB



FELDWEG § 9 (1) Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN § 9 (1) Nr. 15 BauGB



PRIVATE GRÜNFLÄCHE § 9 (1) Nr. 15 BauGB

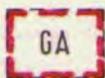


ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME § 9 (1) Nr. 25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT § 9 (1) Nr. 11 BauGB



GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO



BÖSCHUNGEN

WA	4.3m
0.4	9.5m
2 WE	
0	

BAUGEBIETSART	TRAUFHÖHE
GRUNDFLÄCHENZÄHL	FIRSTHÖHE
WOHNEINHEITENBESCHRÄNKUNG	
BAUWEISE	