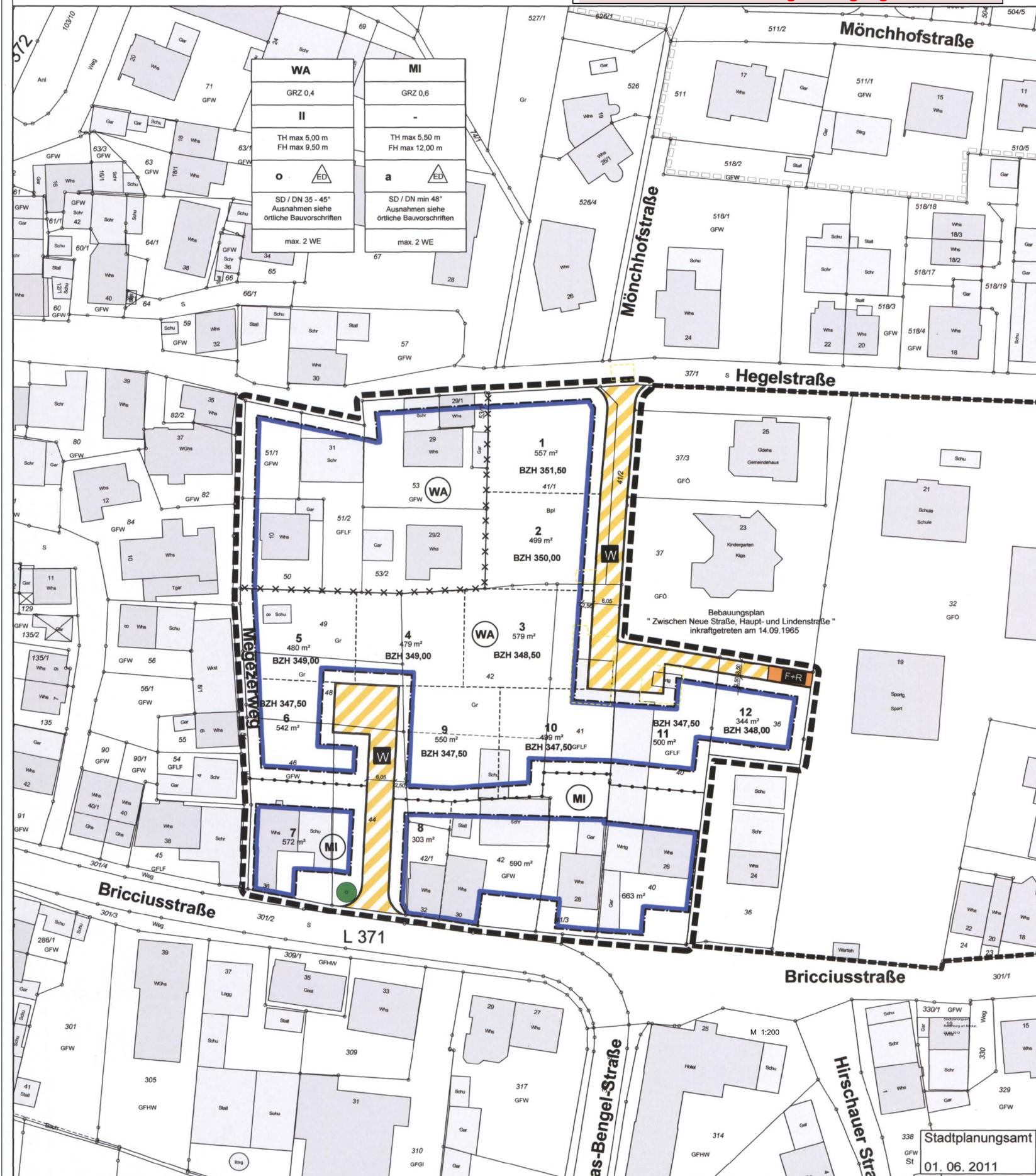
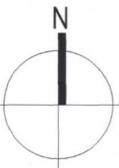




# " Beim Megezerweg " 1 : 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



### ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeicherverordnung 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

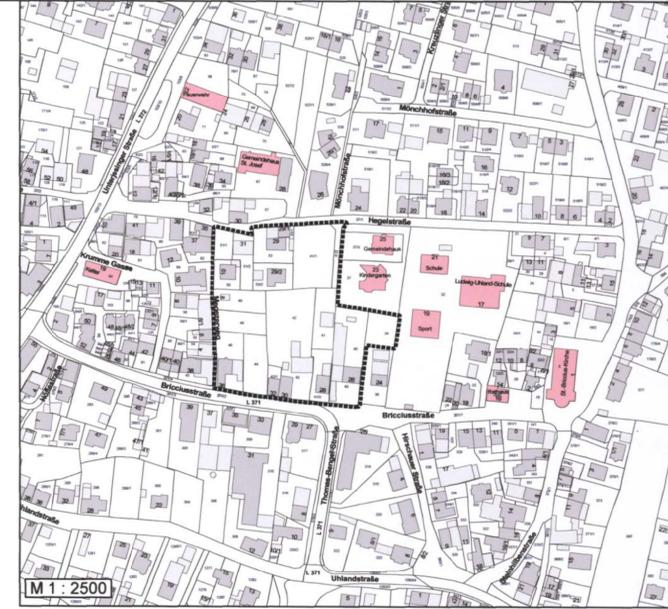
BZH

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 ED	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 und Begründung	von 01. 06. 2011 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	von 01. 06. 2011 vom 05. 09. 2011
Begründung in der Fassung	
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

Kreis Tübingen  
 ROTTENBURG AM NECKAR  
 STADTTEIL WURLINGEN

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB  
 Datum der Rechtsverbindlichkeit

Rottenburg am Neckar, den 04/11/2011

# 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  
Gehrer's 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  
Feldahorn  
Hainbuche

##### Weitere Laubbäume:

Acer campestre  
Carpinus betulus

##### 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.

### **Rechtsgrundlagen**

#### **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))

#### **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 zulässig.

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.

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.
- 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.

#### 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 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m<sup>3</sup>. 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.



KREIS TÜBINGEN  
ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL WURMLINGEN

1. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" BEIM MEGEZERWEG "

TEXTTEIL VOM 01.06.2011



# 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

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

# VERFAHRENSVERMERKE

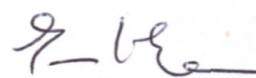
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB			08. 04. 2008
Ortsübliche Bekanntmachung			18. 04. 2008
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB			
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB			07. 06. 2011
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	20. 06. 2011	
	bis	19. 07. 2011	
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen 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

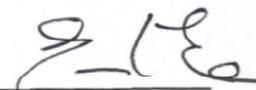


  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

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

<b>WA</b>	<b>MI</b>
GRZ 0,4	GRZ 0,6
<b>II</b>	-
TH max 5,00 m FH max 9,50 m	TH max 5,50 m FH max 12,00 m
<b>o</b> 	<b>a</b> 
SD / DN 35 - 45° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften	SD / DN min 48° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften
max. 2 WE	max. 2 WE
34	67