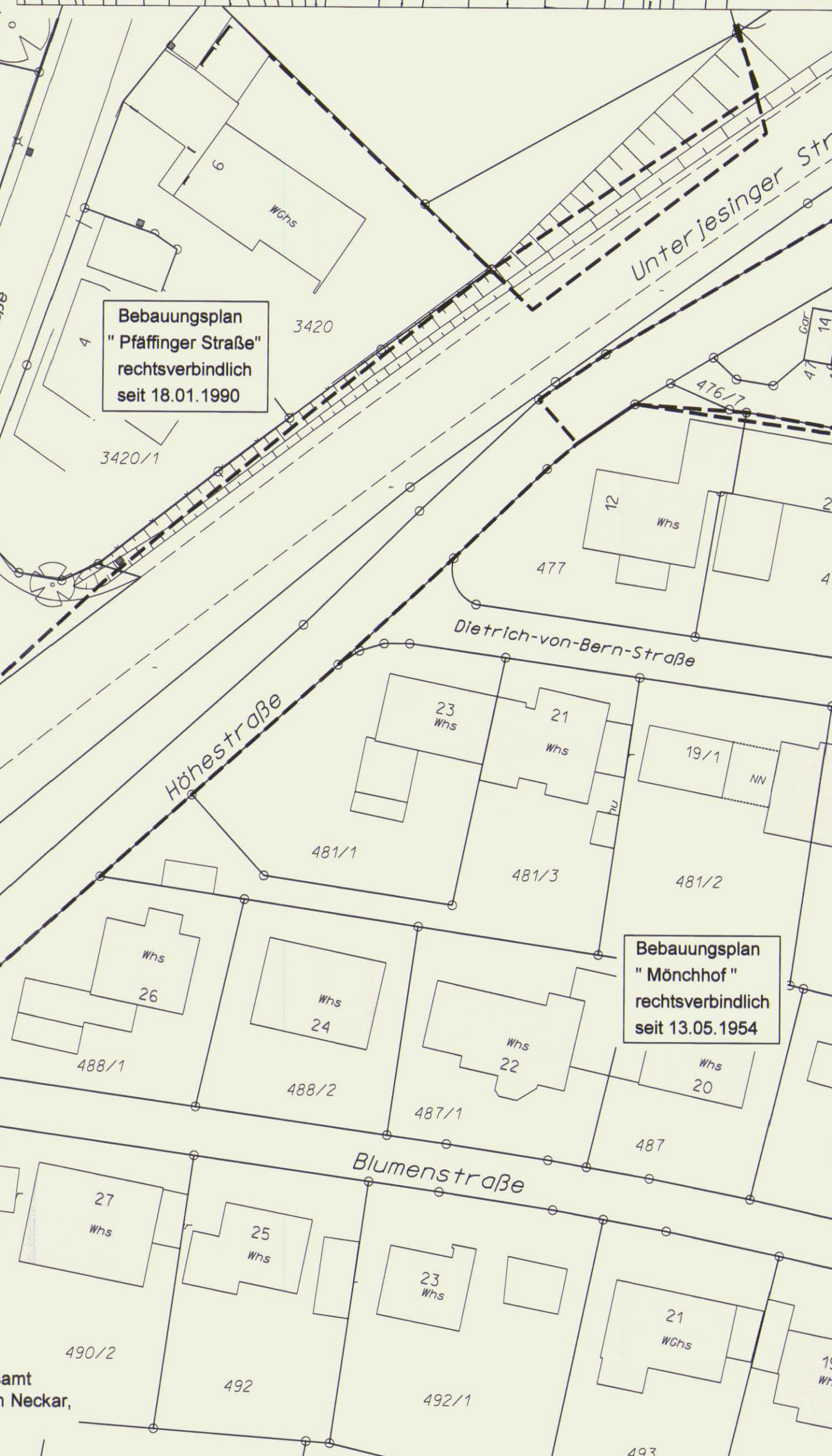


Ausgleichsmaßnahme



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar,
18.12.2008

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

25.10.2005

Ortsübliche Bekanntmachung

04.11.2005

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

20.10.2005

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

01.07.2008

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von
bis

04.08.2008

03.09.2008

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom
und Begründung vom

26.02.2008

26.02.2008

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

27.01.2009

Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom

18.12.2008

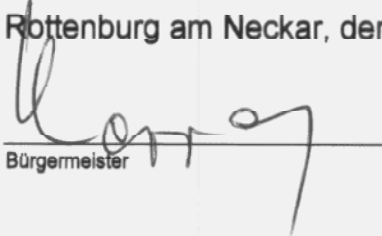
sowie Begründung in der Fassung vom

18.12.2008

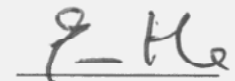
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften
des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und
zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den

28.01.2009


Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

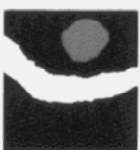
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

15.05.2009

Rottenburg am Neckar, den

15.05.2009


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" BÜHLEN - 1. ÄNDERUNG "

PLANTEIL VOM 18.12.2008 IN KRAFT GETRETEN AM 15.05.2009

Bebauungsplan „Bühlen – 1. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bühlen – 1. Änderung“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und III, S. 213 - 216).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die **Höhe** der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch Höchstmaße von Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.
Traufhöhen werden von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.
Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände oder Stützen.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt jeweils die Höhe in müNN laut Planeinschrieb (Bezugshöhe). Die Trauf- und Firsthöhen der Dächer müssen mindestens auf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudeseite eines jeden Gebäudes eingehalten werden. Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe ausgenommen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3, §§ 22 Abs. 2 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung parallel zu der der Erschließung zugewandten Baugrenze zwingend.

Nebenfirste sind bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung sind bis zu 10 Grad zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur auf den eigens ausgewiesenen Flächen für Garagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Entlang der L 372 – Unterjesinger Straße ist ein Anbauverbotsstreifen in einer Breite von 15 Metern festgesetzt.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen; darauf sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, unzulässig mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Garagen. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das Aufstellen oder Anbringen von Anlagen der Außenwerbung ebenfalls unzulässig.

5.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, dürfen jedoch auch nicht Sicht behindernd sein.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als „Mischflächen“ festgesetzt.

6.2 An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der L 372 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig mit Ausnahme der bestehenden und neu festgesetzten Garagenzufahrten.

- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
- 7.1 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind in wasserdurchlässiger Weise (mit Rasengittersteinen, Pflaster- oder Schotterrasen u. ä.) auszuführen.
- 7.2 Im Bereich des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Schmittenbachs ist als „Ersatzmaßnahme“ der Wassergraben naturnah umzugestalten. Hierzu sind das Gewässerbett von Ablagerungen zu räumen sowie der Graben punktuell mit natürlich ansässigen Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen.
- 7.3 Die externe Ausgleichsmaßnahme in Form von Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen der Trockenmauer am Wurmlinger Kapellenberg, unterhalb des neuen Friedhofs (Flurstück Nr. 2589) ist den Flurstücken Nr. 597 und 598 mit ihren im Geltungsbereich befindlichen Flächenanteilen zugeordnet.
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parzelle Nr. 598 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.
- 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 9.1 **Stellplatzflächen** mit mehr als zwei Pkw-Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen. Dazu ist pro zwei Stellplätze mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 9.2 Die als „**Verkehrsgrün**“ festgesetzte öffentliche Grünfläche ist in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen gem. 8.3, die zusätzlich mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen sind, mit einer Landschaftsrasenmischung (mit Kräutern) einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.3 Die im Plan als **zu pflanzend gekennzeichneten Bäume** sind als einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Von den im Plan eingezeichneten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden.
- 9.4 Im Bereich der **privaten Grünflächen** ist der Streuobstbestand zu ergänzen und nachhaltig zu sichern.
- 9.5 Auf den **privaten Grundstücksflächen** ist je Grundstück, dessen Grundstücksgröße kleiner als 400 m² ist, mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf Grundstücken, deren Fläche größer als 400 m² ist, sind mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Bäume hat nach Artenliste 1a zu erfolgen.
Auf Grundstücken, die nicht mehr als zwei Bäume (vorhandene oder neu anzupflanzende) aufweisen, sind auf 15 % der Freifläche Sträucher, die als frei wachsende Gehölze zu pflegen sind, anzupflanzen (Pflanzenauswahl entsprechend Artenliste 2).
- 9.6 **Fassadenflächen**, die auf einer Länge von 5 m und einer Höhe von mehr als 2 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind möglichst pro angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen oder durch vorgesetzte bepflanzte

Rankgerüste zu begrünen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

Für den Fall, dass keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 5 m Länge und 2 m Höhe innerhalb eines Abstands von 6 m vor den Fassaden mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
Baumpflanzungen nach Pkt. 8.3, die sich innerhalb eines Abstands von 6 m vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.

- 9.7 Die im Plan als **zu erhaltend gekennzeichneten Bäume** sind dauerhaft zu pflegen. Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.
Altersbedingt abgängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 9.8 Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß den **Artenlisten** zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Artenliste 1a: Obstbäume

Als Einzelbäume sind auf den Baugrundstücken hochstämmige Obstbäume lokal bewährter Sorten zu verwenden.

Äpfel:	Birnen:
Jakob Fischer	Stuttgarter Geishirtle
Gravensteiner	Mostbirnen:
Oldenburg	Oberösterreichischer Weinbirne
Landsberger Renette	Schweizer Weinbirne
Kaiser Wilhelm	Grüne Jagdbirne
Zabergäu Renette	Gelbmöstler
Berlepsch	Zwetschgen:
Boskoop	Wangenheims Frühzwetschge
Brettacher	Hauszwetschge
Hauxapfel	Nancy-Mirabelle
Bohnapfel	
Bittenfelder	

Walnüsse:
Sämlinge oder Veredlungen (kleinerer Wuchs)

Artenliste 1b: Weitere Laubbäume

Entlang der Ringstraße und der Unterjesinger Straße sowie im Bereich der Verkehrsgrünfläche können auch andere Laubbäume ausgewählt werden.

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche

Artenliste 2: Sträucher

Innerhalb der Verkehrsgrünfläche sind neben hochstämmigen Bäumen nur niedrig wachsende Sträucher und Bodendecker zu verwenden, damit keine Einschränkung der Sichtverhältnisse erfolgt.

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose

Für die Boden deckenden Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sollten vorrangig geeignete Pflanzen aus dem Wildstaudensortiment und den Pflanzen des Bauerngartens verwendet werden.

Artenliste 3: Kletterpflanzen zur Wandbegrünung

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	
„Veitchii“	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Lonicera spec.</i>	Geißblattarten
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde

Zur Wandbegrünung ist auch Spalierobst möglich.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Vorhandene Obstbäume sind innerhalb des Baugebietes, soweit es die Bebauung ermöglicht, zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung zu ersetzen.

Pflegehinweise für Obstbäume:

Falls erforderlich, ist bei vorhandenen älteren Bäumen ein Verjüngungsschnitt durchzuführen, um den Neuantrieb anzuregen.

Bei Jungbäumen sind in den ersten fünf bis sechs Jahren nach der Pflanzung jährliche Schnittmaßnahmen erforderlich (Erziehungsschnitt). Nach Abschluss des Grundaufbaus der Krone ist in mehrjährigem Turnus ein Überwachungsschnitt durchzuführen, der das Auslichten und Entfernen zu dicht stehender und kranker Astpartien umfasst.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 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 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 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 auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

1. Geländeschnitte

Der Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Den Bauanträgen sind mindestens zwei Geländeschnitte sowie ein Begrünungsplan über das Baugrundstück beizufügen.

2. Entwässerung

Für die im südlichen Bereich der „Bühlenhöhe“ neu gebildeten Grundstücke wird es - bedingt durch die Höhenlage der neu zu erstellenden Kanäle in der Straße „Bühlenhöhe“ - nicht möglich sein, die Untergeschosse im Freispiegelgefälle zu entwässern.

3. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschieben. Lagerung von Oberboden und humusfreiem Unterboden während der Bauphase und Einbau sind entsprechend den vorhandenen Richtlinien und Regelwerken vorzunehmen. Durch markierte Bauwege und Baufelder sollen die Auswirkungen des Baubetriebes beschränkt werden.

4. Baugrund

Da die Erscheinungen der (Gips-) Verkarstung nicht zuverlässig durch Baugrunduntersuchungen vor erkundet werden, wird empfohlen, bei Auftreten von Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung des Baugrunds oder sonstigen geotechnischen Fragen eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme/Beratung zu veranlassen. Von der Versickerung von Dachwasser in den Untergrund wird auf Grund der Gefahr der Gipsauslagerung dringend abgeraten.

5. Fundstellen

Werden bei Aufgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalpflegerischer Bedeutung angeschnitten, ist das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen umgehend zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

6. Immissionen

Die für eine Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 372, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 372 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der L 372 betrug im Jahr 1995 ca. 6400 Kfz/24 h.

7. Ordnungswidrigkeit

Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für deren Erhaltung dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Örtliche Bauvorschriften „Bühlen – 1. Änderung“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Bühlen – 1. Änderung“ außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

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).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Abs. 6 LBO)

1.1 Dachform

Die zulässige Dachform ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Begrünte Dächer sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muss jedoch mindestens 25 Grad betragen.

Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind mit geneigten Dächern von mindestens 15 Grad zu versehen.

1.3 Dacheindeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden.

Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind ebenfalls zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen der Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

1.4 Dachaufbauten, Zwerchhäuser

- Dachaufbauten sind zulässig sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte einer Dachseite nicht überschreitet.
- Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- Dachaufbauten und Zwerchhäuser müssen Abstände von min. 1,20 m zum First, Ortgang, benachbarten Gauben und Kehlen einhalten.
Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muss min. 0,50 m betragen – waagrecht gemessen vom Schnittpunkt Fassade-Dachfläche.
- Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m² Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 3 m² nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Glasdächer.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien (ausgenommen Glas).

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern und Grundstückseinfriedungen sind nur weiße oder aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die **nicht überbauten Grundstücksflächen** sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

2.2 **Einfriedungen**
Im Bereich der Vorgärten sind massive Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.
Für sonstige Einfriedungen ist eine Höhe von bis zu 1,80 m gestattet.

3. Technische Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig.
Parabolantennen sind dem Hintergrund farblich anzupassen.
Auf Dächern müssen sie mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

4. Freileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

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



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTEIL WÜRLINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"BÜHLEN - 1. ÄNDERUNG"



TEXTTEIL VOM 18.12.2008 IN KRAFT GETRETEN AM 15.05.2009

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



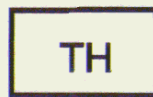
Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



Traufhöhe als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



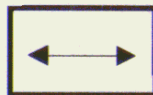
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



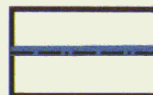
nur Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



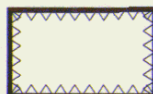
Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



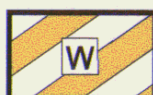
Sichtfeld

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

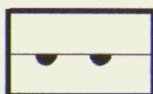
Zweckbestimmung: Wohnstrasse



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Umspannstation



Öffentliche Grünfläche

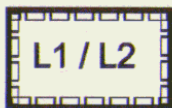
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Ortsrandgrün, Eingrünung Lärmschutz



Private Grünfläche (Bestandteil der 1. Änderung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

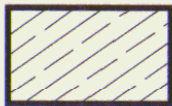
Begünstigte: L1: Stadt Rottenburg a. N.; L2: Energieversorgung Schwaben



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

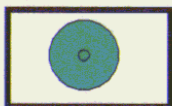
Zweckbestimmung: Anforderungen an Außenbauteile (Lärmpegelbereich III) nach DIN 4109



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

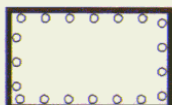
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zweckbestimmung: Lärmschutzeinrichtung



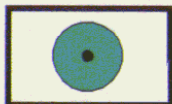
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



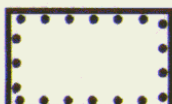
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



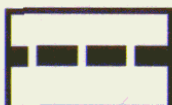
Erhalten von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



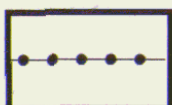
Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



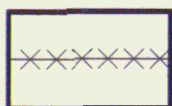
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



vorhandene Bäume

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ 0,4	
TH _{max.} 6,5 m	
ED	
DN 30-45°	SD
Beschränkung WE	

Baugebietsart

maximale Grundflächenzahl

maximale Traufhöhe

Bauweise

Dachneigung / Dachform (SD=Satteldach)

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude