

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).
6. Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 in einem Teilbereich des Plangebietes.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Ausgenommen hiervon ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-21 a BauNVO

1.1 Art der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO.

Im Bereich des WA ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 bzw. 3 Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6), siehe Planeintrag.

1.1.2 WB = Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gem. § 4a BauNVO.

Ausnahmen gem. § 4a Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind die in § 4a Abs. 2 Nr. 4 und 5 aufgelisteten Einrichtungen sowie die in § 4a Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im WB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 3 Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässigen Gebäudehöhen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt - siehe Planeintrag.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe wird für jedes Grundstück durch eine max. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Planeintrag.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normal Null (m.ü.NN).

1.2.2 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

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

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

2.0 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise (o) festgesetzt entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan:

E = es sind nur Einzelhäuser zulässig.

ED = es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptbaukörper ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen auf Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind allseits offene Garagen (überdachter, überdeckter Stellplatz, Carport), sowie der Teilbereich Schloßbergstraße.

Diese baulichen Anlagen sind mit Pflanzen einzugrünen.

6.0 Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan in:

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

6.2 Verkehrsflächen nach dem Trennsystem

Die Verkehrsflächen sind getrennt nach Gehweg und Fahrbahn festgesetzt.

6.3 Feldweg

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

6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang des Feldweges (verlängerte Teichstraße) sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

7.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die für die Verkehrssicherheit ausgewiesenen Sichtfläche ist von jeglicher baulichen oder sonstigen sichtbehinderten Nutzung mit mehr als 0,7 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (siehe Planeintrag). Auf den als nicht überbaubaren Flächen entlang der L 385 (Hohenzollernstraße) sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO - soweit sie Gebäude sind - nicht zulässig.

8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt.

Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub sowie der Vermeidung extremer Dammlagen der Straßenkörper. Böschungen und Stützmauern sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

Die notwendigen Böschungsflächen für den Straßenbau sowie der Hinterbeton sind vom jeweiligen Eigentümer unentgeltlich zu dulden.

9.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 Leitungsrecht

Das eingetragene Leitungsrecht dient der Ver- und Entsorgung angrenzender Flurstücke sowie der Stadt Rottenburg am Neckar.

9.2 Geh- und Fahrrecht

Das Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung des westlich von Gebäude Lehmgrube 7 gelegenen Grundstücks.

10.0 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen, bestehende Obstbäume und Obstbaumwiesen sind zu erhalten.

10.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind soweit sie zum Kinderspielplatz gehören als solcher mit entsprechenden Spielflächen und -geräten auszubauen, ansonsten sind sie als Rasenflächen mit Bäumen auszubilden.

10.3 Verkehrsgrün

Das Verkehrsgrün entlang der Teichstraße und Lehmgrube darf zum Zweck notwendiger Zugänge und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen unterbrochen werden.

11.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere ist während der

Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

Altersbedingt abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Pro Wohngebäude ist auf je angefangene 150 m² unbebaubarer Fläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzungen und die zu erhaltende Bäume werden dabei angerechnet.

Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen sind als Hochstämme entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen.

Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist. Sobald die Pflanzgebote für Laubbäume entsprechend der Untersuchung nach § 8a BNatSchG erfüllt sind, können ausnahmsweise auch Nadelbäume zugelassen werden.

11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot - Pfg 1 - sind durchgehend auf die gesamte Länge Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 30 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume als Einzelpflanzung und die zu erhaltenden Bäume werden dabei angerechnet. Die festgesetzten Einzelpflanzungen zu Bäumen (als Hochstamm) und Sträuchern sind entsprechend der unten ausgeführten Artenliste auszuführen. Das Pflanzgebot darf nicht für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

11.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2)

Auf den Baugrundstücken, auf welchen das Pflanzgebot 2 - Pfg 2 - festgesetzt ist, ist die Grünfläche mit Wiesencharakter zu erhalten. Dieser Bereich erfährt jährlich nur eine 2 bis 3 malige Mahd. Die hier stehenden Bäume sind zu erhalten. Altersbedingte Abgänge sind durch Neupflanzungen entsprechend unten ausgeführten Artenliste zu ersetzen. Die neugepflanzten Bäume müssen die Funktion des entfernten Baumes übernehmen können.

11.3 Artenliste

11.3.1 Bäume

11.3.1.1 Laubbäume

Art		Wuchshöhe	Kronendurchmesser
Acer campestre	Feldahorn	bis 24 m	20 m
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie		
Betula pendula	Hänge-Birke	bis 30 m	15 m
Juglans regia	Walnuß (veredelt)		
Prunus avium	Vogelkirsche	bis 25 m	20 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 40 m	30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 40 m	30 m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	5-15 m	10 m
Tilia spec.	Linde	bis 30 m	35 m

11.3.1.2 Ortsständige Obstbäume

Mostäpfel:

Bittenfelder
Bohnapfel
Flainer
Hauxapfel
Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel

Rheinischer Krummstiel
Schwalkheimer Rambour
Teuringer Rambour
Winterrambour
Wiltshire

Tafeläpfel:

Roter Boskoop
Gelber Boskoop
Brettacher
Champagner Renette
Cox Orange
Gewürzluige
Glockenapfel
Gloster

Weißer Klarapfel
Goldpermäne
Jakob Fischer
James Grieve
Jonagold
Ontario
Transparent

Mostbirnen:

Balmsbirne
Gelbmöstler
Luxemburger

Oberösterreichischer
Schweizer Wasserbirne

Tafelbirnen:

Alexander Lucas
Geißelhirtle

Kongreßbirne
Pastorenbirne

11.3.2 Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	bis 5 m
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn	2-6 m
<i>cornus mas</i>	Kornelkirsche	bis 6 m
<i>corcus sanguinea</i>	Hartriegel	bis 4 m
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	bis 3 m
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	bis 4 m
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	bis 2 m
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	bis 3 m
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	bis 4 m
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	bis 3 m

12.0 Sonstige Maßnahmen zum Schutz und

Pflege von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 12.1 Im Bereich der zu überbauenden Fläche - einschließlich der Baustellenzufahrt und der Lagerflächen - ist der Oberboden 30 cm tief abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung der Maßnahme wieder aufzubringen. Vor dem Wiederaufbringen ist eine Tiefenlockerung des Unterbodens vorzunehmen.
- 12.2 Geschlossene Wandflächen von mehr als 10 m² sind zu begrünen (Kletterpflanzen, Sträucher, Bäume). Alternativ dazu ist die Beschattung der Wandfläche mit Spalierobstbäumen in einem Abstand bis 1,5 m von der Wand zulässig. Ausgenommen davon sind geschlossene Wandflächen auf Grundstücksgrenzen.
- 12.3 Zur Überwindung von geländemäßigen Höhenunterschieden innerhalb des Baugrundstücks und zu den Nachbargrundstücken sollen durch Abböschungen und Trockenmauern abgesichert werden. Dies gilt nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Höhenlage des Grundstücks

§ 10 Nr. 1 LBO

Um die Entsorgung von überschüssigem Boden zu vermeiden, ist dieser auf dem Baugrundstück wieder aufzubringen. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen jedoch eine Höhe von max. 0,70 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht über-schreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube und für notwendige Zugänge des Untergeschosses zulässig. Auffüllungen an zu erhaltenden Obstbäumen dürfen 0,30 m nicht übersteigen.

2.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Für jedes Wohngebäude sind Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser anzulegen.

Das gesammelte Wasser darf nicht ^{direkt} der Abwasseranlage zugeführt werden. Es ist dafür zu sorgen, daß überschüssiges Wasser oberflächlich versickern kann, ein direktes zuführen dem Grundwasser ist nicht zulässig. red. Änd. v.
3.11.97

3.0 Dachgestaltung

3.1 Dachform

- Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Pultdächer sind zulässig, sofern sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.
Werden die Dächer begrünt, sind auch versetzt geneigte Dachflächen zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

3.2 Dachneigung

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit 30 Grad bis 52 Grad Dachneigung auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptbaukörpern sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25 Grad betragen.
- Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß mindestens 15 Grad betragen.

3.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

3.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge die Hälfte der Dachseite nicht überschreitet.
Zulässig sind:
 - > giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
 - > Schleppgauben
- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindesten 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0,30 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade Dachgaube.
- Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Zwerchhäuser dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.0 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig, Glas ausgenommen.

5.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Dieser Flächenanteil darf max. 20 % der Grundstücksfläche betragen.

Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.

Es sind nur quadratische und rechteckige Pflastersteine und Platten zulässig.

Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 1/3 begrünt werden.

6.0 Außenantennen

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mind. 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

IV. HINWEISE

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Anschlußhöhe der Erschließungsstraße beizufügen.

2. Lärmimmission

Das Baugebiet ist durch die vorhandene L 385 vorbelastet. Die für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der L 385 (Schalleinwirkung). An eventuell notwendig werdenden aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen wird sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten nicht beteiligen.

3. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Die Geländebeziehungen zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

4. Baugrund

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

~~Wegen der Gefahr der Ausspülung, z.B. lehmgefüllter Spalten,~~ ist bei Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser auf einen ausreichenden seitlichen Abstand von den Gebäudefundamenten zu achten.

5. Straßenausbauplan - Gebäudehöhe

Die für die Gebäudehöhe maßgebende Straßenhöhe ist dem Straßenausbauplan zu entnehmen. Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen.

6. Ordnungswidrigkeit

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b 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 im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

7. Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

ROTTENBURG AM NECKAR - WEILER BEBAUUNGSPLAN "HÜLENBÄUMEN"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 26.03.1996 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 01.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 08.02.1996

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 26.03.1996 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 02.04.1996 von 11.04.1996 bis 10.05.1996 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegt.

Rottenburg am Neckar, den 13.05.1996

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 01.10.1996 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 02.10.1996 sowie die Begründung in der Fassung vom 26.03.1996 / 01.10.1996

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 07.10.1996

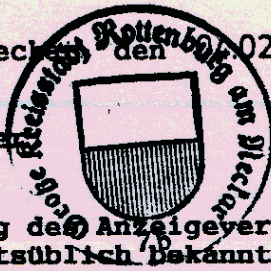
Oberbürgermeister  Leiter des Amtes für Stadtplanung

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 31.01.1997 Nr. 22-32/2511.2-1-1095/96 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg am Neckar, den 02.1997

Oberbürgermeister 

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 05.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 05.02.1997

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

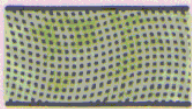
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL
TH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE MAX. HÖHE müNN § 9 (1) Nr. 1 BauGB
FH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE MAX. HÖHE müNN §§ 16 , 18 BauNVO
WE	MAXIMALE WOHN EINHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB
EFH	ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE <i>keine Festsetzung</i>

BAUWEISE

o	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
SD	SATTELDACH
DN	DACHNEIGUNG
	HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



FLÄCHENPFLANZGEBOT , BÄUME , HECKEN UND STRÄUCHER



FLÄCHENPFLANZGEBOT , ERHALTUNG VON BÄUMEN UND GRÜNFLÄCHEN
MIT WIESENCHARAKTER



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME



EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE



GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHT



GARAGEN



SPIELPLATZ

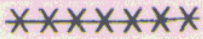
GRENZEN



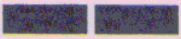
BAUGRENZE



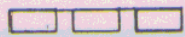
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



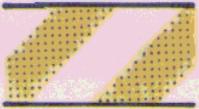
ABGRENZUNG DER DORFBILDSATZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEG

FAHRBAHN



VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN



FUSS- UND RADWEG



FELDWEG



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT