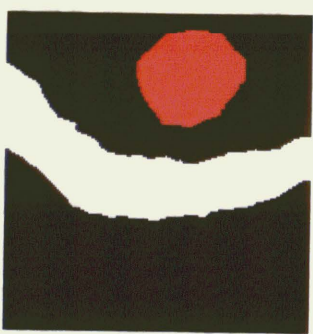
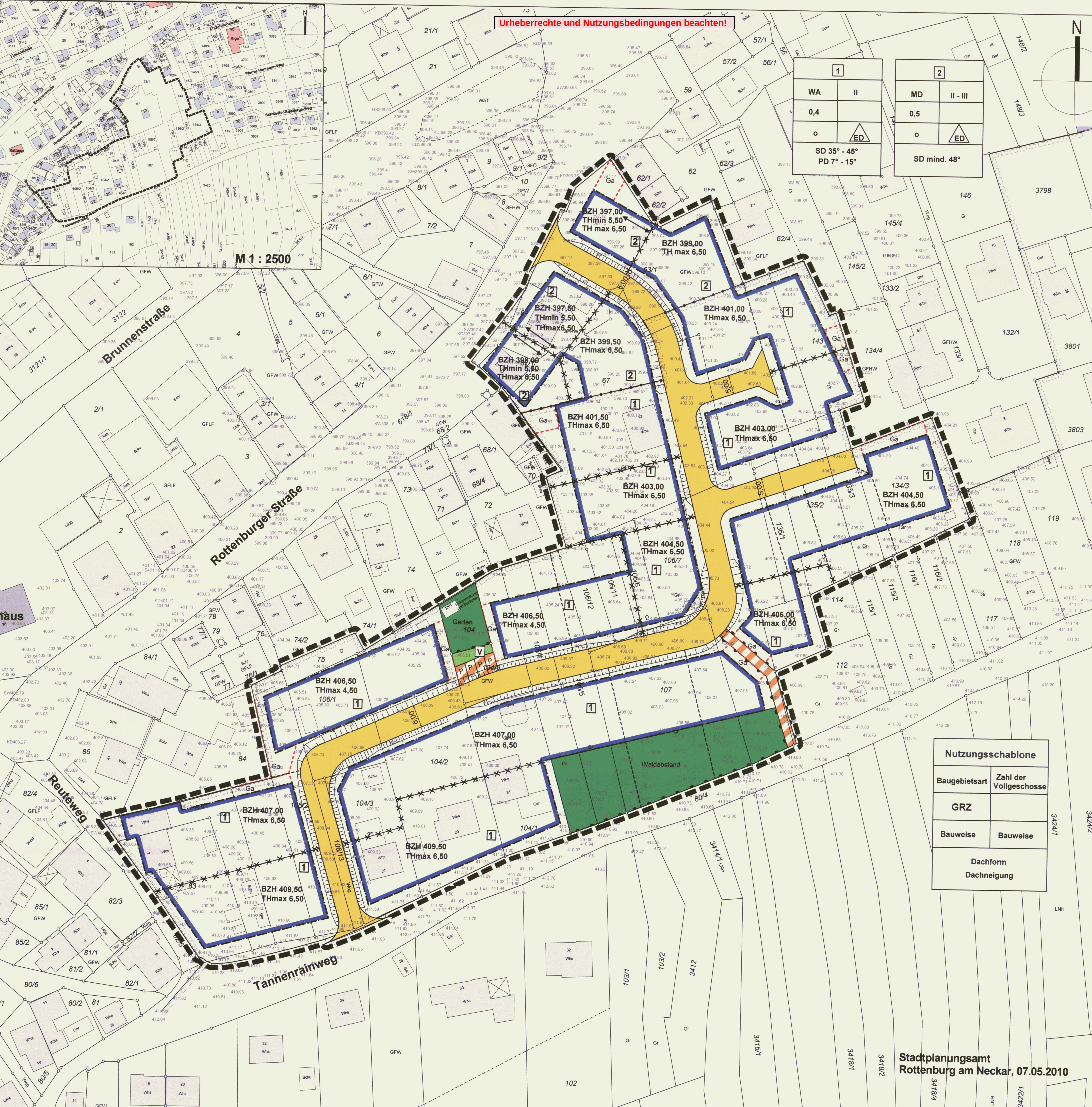




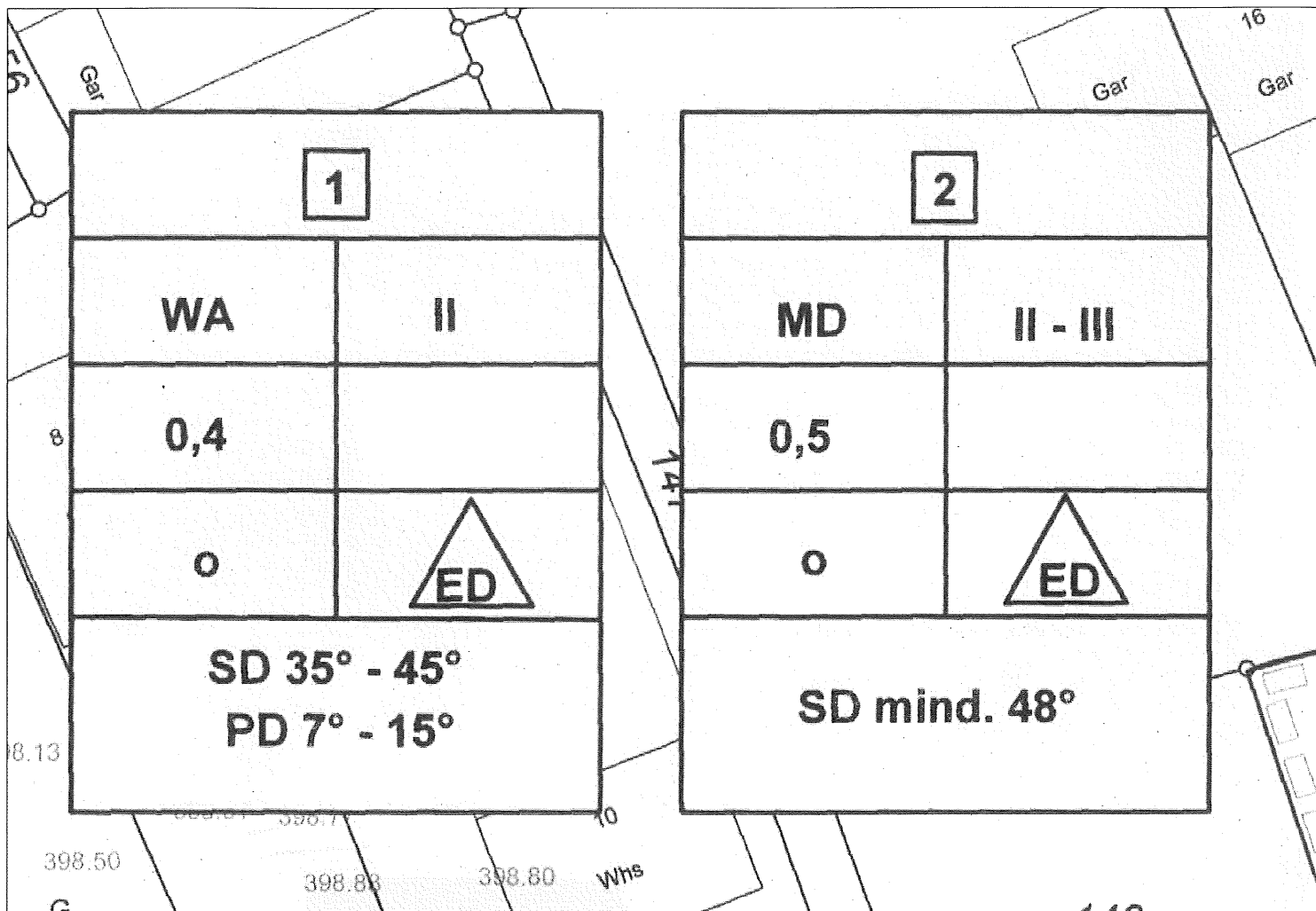
Bebauungsplan "Ortsmitte"



Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

1		2	
WA	II	MD	II - III
0,4		0,5	
o	ED	o	ED
SD 35° - 45° PD 7° - 15°		SD mind. 48°	

Nutzungsschablone	
Baugebietsart	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	
Bauweise	Bauweise
Dachform Dachneigung	



Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ortsmitte“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, § 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

Ausnahme: zugelassen werden können:

Räume für sonstige nicht störende wohnungsnahe Gewerbebetriebe

1.2 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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, §§ 16-21a BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Nutzungsbereich WA und als Mindest- und Höchstmaß im Nutzungsbereich MD,
Traufhöhe (THmin / THmax) als Höchstmaß im Nutzungsbereich WA und als Mindest- und Höchstmaß im Nutzungsbereich MD.

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO

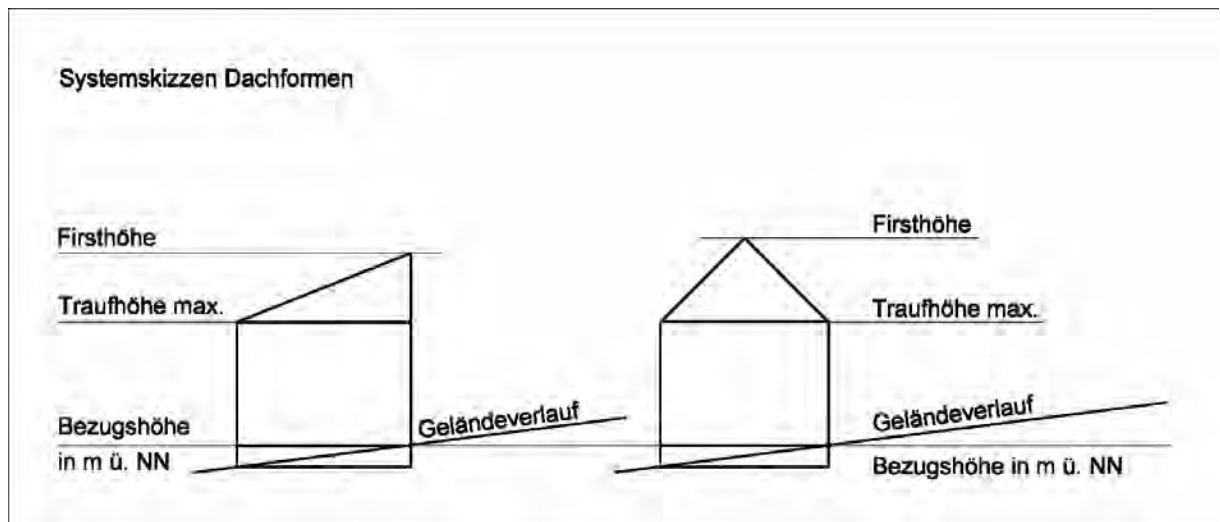
Bezugspunkt für die Höhenangaben (THmin / THmax) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe (BZH) in m.ü.NN.

Die Traufhöhe wird von dem festgesetzten Bezugspunkt (BZH) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Pultdächer:

Bei Pultdächern ist die Traufhöhe der unterste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut (siehe Systemskizze).

Systemskizze:



3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Im gesamten Planbereich sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
5. **Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung teilweise zwingend festgesetzt.

Pulldächer:

Im Nutzungsbereich WA sind für Hauptgebäude Pulldächer zulässig. Die Firstrichtung der Pulldächer ist in Ost-West-Richtung auszuführen. Abweichungen bis 10° sind zulässig.

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO
Garagen, überdachte Stellplätze, überdeckte Stellplätze, „Carports“ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
7. **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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.
Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist ein „Fußweg“ und „Öffentliche Parkierungsfläche“ festgesetzt.
Zum Wirtschaftsweg (Flst.Nr. 80/4), der den Geltungsbereich im Süden begrenzt, zum „Fußweg“ und zum „Verkehrsgrün“ sind Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.
Im „Verkehrsgrün“ sind Stützbauwerke für die „Öffentliche Parkierungsfläche“ herzustellen sowie eine dauerhafte dichte Strauchbepflanzung zur Verhinderung einer Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit auf das Grundstück Flst.-Nr. 104.
8. **Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die festgesetzten Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ und „Garten“ sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
9. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 9.1 **Minimierung der Versiegelung**
Hoffflächen, Stellplätze sowie nur zeitweise befahrene Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. als Dränpflaster, Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu befestigen.
 - 9.2 **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.
 - 9.3 **Wasserhaushalt**
Der Anschluss von Hausdrainagen an den Mischwasserkanal ist unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen.
 - 9.4 **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.

- 10. Anpflanzung 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 a und b**
Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur standortgerechte, einheimische Pflanzen gemäß den Artenlisten unter Punkt 7 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.
- 10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
Auf den Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Innerhalb der Baugrundstücke sollen neben Bäumen auch entsprechende Sträucher ggf. als Unterpflanzung gesetzt werden.
- 10.2 Bindungen für Bepflanzungen auf den Baugrundstücken**
Die vorzunehmenden Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Artenliste zu ersetzen.
- 10.3 Dachbegrünung**
Die Dachbegrünung von Gebäuden ist dauerhaft extensiv herzustellen; in Ausnahmefällen ist eine Intensivbegrünung zulässig. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Pflanzen gemäß Artenliste dauerhaft zu bepflanzen (vgl. Punkt 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften).
- 11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
Soweit erforderlich sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,50 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.

HINWEISE

- 1. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**
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.
- 2. Bodenschutz**
Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. Abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vergleiche Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen.
Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.
- 3. Bodenfunde**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat Denkmalpflege beim Regie-

rungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

4. **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 Baugrund- und Gründungsgutachten vor:
Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Baugrundgutachten für das Baugebiet „Ortsmitte“, in 72108 Rottenburg–Oberndorf, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr.: IUB 05-RB-0054(2), Rottenburg am Neckar, 09.05.2005. 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.

5. **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.

6. **Merkblatt Baumstandorte**

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Kabeltrassen 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. **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 den festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

8. **Artenlisten**

Artenliste 1	
Einheimische Bäume zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanooides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platophyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeerbaum	Sorbus aria

Artenliste 2	
Einheimische Sträucher zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster (Rainweide)	<i>Ligustrum vulgare</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>

Artenliste 3	
Einheimische Obstbäume (Feuerbrandresistente Sorten)	
Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrrers 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 Veredlungen (kleinerer Wuchs)

Artenliste 4	
Pflanzen für die extensive Dachbegrünung (Auswahl)	
Schneepolster	Sedum album
Dachwurz	Sempervivum tectorum
Kalk-Blaugras	Sesleria albicans
Perlgras	Melica ciliata
Hornkraut	Cerastium tomentosum var. columnae
Tripmadam	Sedum reflexum
Pechnelke	Lychnis viscaria 'Feuer'
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Thymian	Thymus serpyllum/Thymus spec.

9. Bauvorlagen

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

Örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich „Ortsmitte“ außer Kraft. Ausgenommen hiervon ist die Dorfbildsatzung in ihrer jeweiligen Fassung in Teilen des Geltungsbereiches „Ortsmitte“, sofern die örtlichen Bauvorschriften keine anderen Festsetzungen treffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985 (wird in Teilbereichen aufgehoben)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

Doppelhäuser

Die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern sind einheitlich vorzusehen.

Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Nutzungsbereich Dorfgebiet (MD) – Geltungsbereich Dorfbildsatzung

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gelten im Nutzungsbereich MD dieses Bebauungsplanes die Vorschriften der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 12.04.1985.

1.2 Nutzungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA)

Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- Symmetrische Satteldächer: 35° bis 45°, rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine, Dachbegrünung, Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung; Nebenfürste insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge; Dachgauben (siehe separater Punkt)
- Pultdächer: 7° bis 15°, Dachbegrünung; für vollflächige und dachintegrierte Solaranlagen kann von der Dachneigung und der Dachbegrünung befreit werden.
- Bei untergeordneten Gebäudeteilen von Hauptgebäuden können ausnahmsweise auch andere Dachformen, Dachneigungen und Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

Dachgestaltung von Garagen, überdachten Stellplätzen, Carports, Nebengebäuden:

- Dachform frei wählbar
- 0° bis 15°: Dachbegrünung, Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung
- ab 15°: rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine, Dachbegrünung, Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung

Dachgauben und Dacheinschnitte (nur bei Satteldächern)

Zulässig sind Gauben mit Satteldach, 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. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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

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

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

- 4. Freileitungen** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Versorgungsleitungen jeder Art (z.B. Niederspannungsfreileitungen, Telekommunikationslinien) sind unterirdisch zu verlegen. Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes schon bestehen, kann auf eine Erdverkabelung verzichtet werden.
- 5. Höhenlage des Grundstückes** § 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. Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.
- 6. Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser** § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
Zur Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen herzustellen. Das Mindestrückhaltevolumen beträgt 1 m³ je 35 m² Dachfläche, mindestens jedoch 5 m³. Überschüssiges Wasser muss in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Bei begrünten Dächern von Hauptgebäuden kann auf die Zisterne verzichtet werden.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

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



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" ORTSMITTE "

TEXTTEIL VOM 07.05.2010

IN KRAFT GETRETEN AM 25.02.2011

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

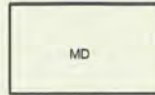
Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuchs - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)



Dorfgebiete

(§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuchs - BauGB,
§§16-20 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



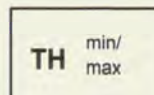
Grundflächenzahl

(§§ 16, 17,19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16, 20 BauNVO)

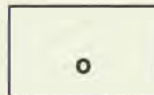


Traufhöhe als Mindestmaß / als Höchstmaß

(§§ 16, 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(§ 22 BauNVO)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

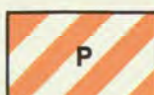
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
" Fußweg "



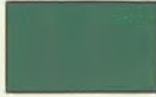
Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
" Öffentliche Parkierungsfläche "



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



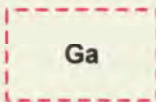
Private Grünflächen Zweckbestimmung

" Waldabstand ", " Garten "



Öffentliche Grünfläche mit der
Zweckbestimmung " Verkehrsgrün "

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

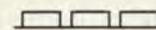
(z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Firstrichtung



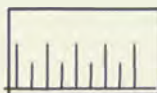
Grenze der Dorfbildsatzung



Geplante Grundstücksgrenze

BZH

Bezugshöhe in m ü. NN

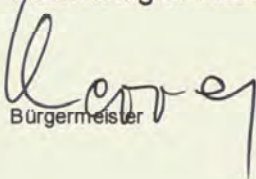


Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

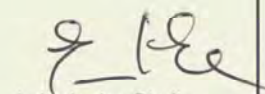
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB 06.05.2003
Ortsübliche Bekanntmachung 23.05.2003
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB 26.04.2006
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 16.12.2008
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von 19.01.2009
bis 18.02.2009
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 05.11.2008
und Begründung vom 05.11.2008
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 15.06.2010
Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften
in der Fassung vom 07.05.2010
Begründung in der Fassung vom 07.05.2010
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 16.06.2010


Bürgermeister

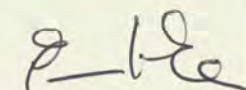



Leiterin des Stadt-
planungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

25.02.2011

Rottenburg am Neckar, den 25.02.2011


Leiterin des Stadt-
planungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

3. FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„ORTSMITTE“

PLANTEIL VOM 07.05.2010 IN KRAFT GETRETEN AM 25.02.2011

DORFBILDSATZUNG

Satzung der Stadt Rottenburg a. N. zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen.

Aufgrund von § 39 h Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256, 3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) und § 73 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519) sowie § 4 der Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 578,720), geändert am 23.07.1984 (GBl. S. 474) hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 13.11.1984 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen, die durch Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 29.03.1985 Aktenzeichen 13-25/661.0 genehmigt wurde.

Präambel

In den alten Dorfkernen der Rottenburger Stadtteile hat sich wie in vielen anderen ländlichen Gemeinden im Laufe der Jahre ein Funktionswandel vollzogen. Die Landwirtschaft tritt in den Hintergrund, die Wohnfunktion gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Damit einher geht die Veränderung und Anpassung der bestehenden Wohngebäude und Hofanlagen an heutige Wohn- und Freizeitbedürfnisse.

Zur Erhaltung des historischen Orts- und Straßenbildes in den Rottenburger Stadtteilen - deren ursprünglich einheitlicher Charakter im Zuge des Funktionswandels gefährdet ist - werden an bauliche Anlagen und an öffentlich wirksamen Freiflächen besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Dorfbildsatzung gestellt.

Ziel dieser Satzung ist es, den Bestand der ländlich geprägten Gebäude, Hofanlagen und der öffentlichen Räume zu sichern und zu bewahren, dabei aber notwendige bauliche Veränderungen im Interesse der Bewohner zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes zu ermöglichen.

Durch viele einzelne unbedachte Einzelmaßnahmen besteht die Gefahr, dass das wertvolle Ortsbild bei erforderlichen Instandsetzungen, Erneuerungen, Um- und Ausbauten gestört und dadurch im Laufe der Jahre zerstört wird.

Gestaltungssatzungen können unterschiedlich entwickelt und erarbeitet werden, entscheidend dabei ist das Ziel, welches verfolgt wird. Eine spezifisch für jeden Ortskern erarbeitete Satzung, die auf der vorgefundenen Orts typischen Baustruktur basiert, bedingt für den Satzungstext eine strenge Reglementierung bis hin zum Detail. Daran war auch aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nicht gedacht, da dies 17 unterschiedliche Satzungen zur Folge hätte.

Vorrangige Zielsetzung der Rottenburger Dorfbildsatzung ist es, der zunehmenden Verunstaltung der alten Dorfkerne und Straßenschilder entgegenzuwirken. Hierzu reicht es, die Grundregeln des Bauens und die für die Landschaft charakteristischen Gestaltungselemente in der Satzung aufzunehmen, da diese bestimmt sind durch die räumliche Nähe der Ortschaften untereinander und die ehemals vorgefundenen Baumaterialien.

Eine sorgfältige Überprüfung und Abwägung Orts spezifischer Gestaltungselemente rechtfertigte für die beabsichtigte Zielsetzung eine einheitliche Satzung zu verabschieden, die lediglich einen minimalen Rahmen vorgibt und somit auch kommunalpolitisch für 17 Ortschaftsräte und den Gemeinderat konsensfähig war und ist.

Aufgrund dieser minimalen Festsetzungen stellt der vorliegende Satzungsentwurf nach einhelliger Auffassung des Gemeinderates und der Stadtverwaltung keine Einengung, sondern eher die Ermöglichung eines größeren Gestaltungsspielraumes dar, in dem die gesamte Breite gestalterischer Möglichkeiten aufgezeigt wird, dies erfordert jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger und beinhaltet vor allem die Bereitschaft zur Nutzbarmachung der Qualität dörflich geprägter Gebäude und Höfe für zeitgemäße Wohnvorstellungen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in den beiliegenden Lageplänen Nr. 1 - 17 des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes vom 13.11.84 dargestellt. Die Lagepläne sind als Anlage 1 - 17 Bestandteil der Satzung.

§ 2 Genehmigungspflicht

Abweichend von den §§ 51 und 52 Abs. 1, 2 und 4 LBO bedürfen der Baugenehmigung:

(1) Alle Änderungen am Äußeren der baulichen Anlage, ausgenommen hiervon sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten.

(2) Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten, ausgenommen hiervon sind Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sowie Werbeanlagen und Automaten an der Stätte der Leistung, die nur auf die Dauer von 3 Monaten angebracht und aufgestellt werden, sowie Namensschilder bis 0,20 m² Größe.

(3) Der Abbruch von baulichen Anlagen.

(4) Das Errichten von Stützmauern und Einfriedungen, soweit diese Maßnahmen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

(5) Das Anlegen von Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätzen über 25 m² Fläche.

§ 3 Besondere Versagungsgründe bei Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen

Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt.

§ 4 Gestaltungsgrundsätze

Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind bezüglich

- ihrer Baukörper

- einzelner Bauteile und

- ihrer äußeren Gestaltung

mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie sich

- in städtebaulicher Hinsicht in den Baubestand einfügen u.

- das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

§ 5 Fassaden

(1) Die Außenwandflächen sind zu verputzen. Relieftartige Strukturputze sind nicht zulässig.

Als Ausnahme können zugelassen werden

- Natursteine
- Holzverkleidungen an Giebelflächen und in Balkonnischen mit senkrechter Verbretterung
- kleinformartige Holzschindeln
- Holzfachwerk

(2) An Fassaden sind polierte und glänzende Materialien unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, engobierten Spaltklinker, geschliffenen Werkstein oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten. Verkleidungen aus Schiefer und Asbestzement sind nicht zulässig. Als Ausnahme sind Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer zulässig.

(3) Benachbarte Baukörper sollen sich an den Gebäudevorderkanten durch unterschiedliche Traufhöhen, Vor- oder Rücksprünge voneinander unterscheiden.

(4) Die Breite von traufständigen Fassaden ohne Vor- oder Rücksprünge oder Versätze in der Trauf- oder Brüstungshöhe soll 12,00 m nicht überschreiten.

(5) Balkone und Loggien an Straßenfronten müssen in die Fassade eingebunden sein. Die gesamte Länge dieser Balkone bzw. Loggien darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Brüstungen an Balkonen und Loggien sind in Holz auszuführen. Durchlaufende horizontale Holzschalungen sind nicht zulässig.

(6) Die Gebäude sollen mit einem Sockel versehen sein. Von der seitlichen Begrenzung eines Gebäudes sollen Öffnungen mindestens 50 cm Abstand haben. Andere Pfeiler müssen mindestens 24 cm Breite aufweisen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

(7) Die Fassaden sind so auszubilden, dass der Wandflächenanteil überwiegt.

(8) Sichtfachwerk, das vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, darf nicht verputzt oder verkleidet, soweit es bisher überdeckt ist, sollte es freigelegt werden.

(9) Natursteine an Fassaden sind sichtbar zu erhalten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die städtebauliche und baugeschichtliche Eigenart der näheren, gebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt wird.

§ 6 Fenster

(1) Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Fensterflächen über 0,60 m² sind durch Sprossen zu gliedern. Vorhandene Sprossenteilungen sind beizubehalten.

Ausnahmen können zugelassen werden für andere Fensterformate im Erd- und Dachgeschoß und für Sprossenfenster, wenn der Bestand eine Abweichung erfordert und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Fensterbänder sind nicht zulässig, ausgenommen bei Dachaufbauten und wenn die städtebauliche Eigenart der näheren, gebauten Umgebung oder des Gebäudes selbst gewahrt wird.

(3) Von den seitlichen Begrenzungen einer Hausfassade soll eine Fensteröffnung mindestens 0,50 m Abstand einhalten.

(4) Fensteröffnungen in Mauerwerksbauten müssen durch eine Holz- oder Steinumrahmung oder durch Putzfaschen oder eine farbliche Umrahmung von der Wandfläche abgesetzt sein.

(5) Klappläden sind zu erhalten bzw. dort wo sie vorhanden waren, wieder anzubringen.

(6) Fenster und Klappläden sollen in Holz ausgeführt werden; glänzende und polierte Materialien sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Klappläden aus technischen, historischen und gestalterischen Gründen nicht erforderlich sind.

(7) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und mit einem mindestens 0,50 m hohen Sockel zulässig; (gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche). Die Rahmen sind farblich dem Gebäude anzupassen. Die Schaufensterflächen müssen durch Pfosten so gegliedert sein, dass stehende Formate entstehen. Die Verglasung ist mindestens 8 cm hinter der im Erdgeschoß vorhandenen Außenwand - Vorderkante anzuordnen.

§ 7 Türen und Tore

(1) Türen und Tore sind in Holz auszuführen. In ihnen sind kleinformartige Glasfenster zulässig.

Im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen sind auch Glastüren zulässig.

(2) Türöffnungen in Mauerwerksbauten sollen durch eine Holz- oder Steinumrahmung, durch Putzfaschen oder farbliche Umrahmung von der Wandfläche abgesetzt sein.

§ 8 Sonnenschutzanlagen und Anlagen zur Nutzung von Umweltenergie

(1) Markisen sind nur in Erdgeschoßzonen sowie an Gebäudeteilen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Markisen in Erdgeschoßzonen sollen im geschlossenen Zustand innerhalb der Fenster- oder Türöffnung untergebracht werden; grelle Farben und glänzende Materialien sind unzulässig. Korbmarkisen sind unzulässig. Bei Beschriftungen gelten die Bestimmungen des § 10.

(2) Rolläden sind nur dann zulässig, wenn der Rolladenkasten nach außen nicht in Erscheinung tritt.

(3) Außenjalousetten sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

(4) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sollen so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind. Sie sind auf ein Drittel der Dachfläche zu begrenzen und sollen sich farblich der Dachfläche angleichen.

§ 9 Dächer

(1) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 48° auszubilden. Pultdächer sind nur an senkrechten Wandflächen abgeschleppt zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden:

- a) bei Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind,
- b) bei Dachaufbauten und untergeordneten Dächern,
- c) wenn der vorhandene Bestand eine abweichende Neigung aufweist,
- d) wenn die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

(2) Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Ihre Fläche darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Ihr Abstand zu Ortsgang und Traufe muss mindestens 1,20 m betragen.

(3) Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Dachseite in Anspruch nehmen. Zum First, Ortgang und zu benachbarten Gauben, Dacheinschnitten und Kehlen sollen Abstände von mindestens 1,20 m - gemessen in der Dachfläche - eingehalten werden. Vom Schnittpunkt Fassade-Dachfläche soll ein Abstand - waagrecht gemessen - von mindestens 0,50 m eingehalten werden. Zwerchhäuser können zugelassen werden, wenn sie 1/3 der Dachseite nicht überschreiten.

(4) Dachflächenfenster müssen höher als breit sein. Wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, dürfen sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten und insgesamt nicht mehr als 5 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.

Die Fensterrahmen sind in dunklen, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen.

(5) Der Dachüberstand muss an der Traufe mindestens 40 cm, am Ortgang mindestens 20 cm betragen.

Ausnahmen sind zulässig sofern sie aus technischen Gründen bzw. aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich sind und das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

(6) Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zulässig.

(7) Für Dächer und Schornsteine gilt § 5 (2)

(8) Blechverwahrungen sind in dunklen nicht glänzenden Farbtönen zu streichen.

(9) Auf jedem Gebäude ist nur eine Empfangsantenne zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne unmöglich ist. Im Übrigen ist nur eine Sendeantenne zulässig.

Leitungen und Antennenanschlüsse dürfen auf der Fassade nicht sichtbar sein.

§ 10 Werbeanlagen und Automaten

(1) Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in den Erdgeschoßzonen und, wenn dies dort nicht möglich ist, nur in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Handwerklich durch gebildete Ausleger und Blechschilder sind als weitere Werbeanlage zulässig.

(2) Die Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder die darunter liegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden. Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u. ä. nicht verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

(3) Werbeanlagen dürfen 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Einzelbuchstaben dürfen nicht höher als 40 cm sein. Ausnahmen bis höchstens 55 cm sind zulässig.

(4) Unzulässig sind insbesondere - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

- Werbung mit Kastenkörpern über 55 cm Seitenlänge; andere als horizontal angeordnete Schriftzüge und Großflächenwerbung d. h. Plakattafeln, größer als 1,5 m².

(5) Automaten sind zulässig

- in Passagen und Hauseingängen

- ausnahmsweise an Hauswänden bis insgesamt 0,8 m² Größe, wenn sie bündig in die Hauswand eingelassen sind.

§ 11 Unbebaute Flächen

(1) Zur Befestigung von Hofeinfahrten, Innenhöfen und anderen nicht bebauten Flächen der Grundstücke sollen Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte Festbeläge oder wassergebundene Beläge verwendet werden, soweit die Flächen vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Von den unbebauten Grundstücksflächen soll mindestens 1/3 begrünt werden. Es sind nur quadratische oder rechteckige Pflastersteine zulässig.

(2) Für Einfriedungen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, gelten folgende Regelungen:

1. Zäune sind in Holz auszuführen. Es sind nur senkrecht stehende Latten, Bretter oder Stäbe zulässig. Ausnahmsweise sind bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

2. In Vorgärten dürfen Einfriedungen eine mittlere Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.

3. Mauern dürfen nur in unbehauenen Naturstein oder verputzt errichtet werden. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

(3) Vorgartenflächen dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind überwiegend gärtnerisch - als Zier-, Nutz-, Naturgarten - anzulegen und zu unterhalten.

(4) Treppen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind nur in Naturstein, Kunststein oder Holz zulässig.

Glänzende oder polierte Oberflächen sind nicht zulässig.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften der §§ 5-10, die als Regelvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist und die für Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen. Im Übrigen können unter den Voraussetzungen des § 57 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und Abs. 4 LBO Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

§ 13 Subsidiarität

Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht im Zusammenhang mit einzelnen Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen sind.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften der §§ 5-10 verstößt, handelt gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ordnungswidrig.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

