



Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
06 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
DN Dachneigung
SD Satteldach
↔ Hauptfirstrichtung - zwingend

Grenzen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
--- Baugrenze
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
***** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Verkehrsflächen

Gehweg
 Fahrbahn
 Schrammbord
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrbarer Wohnweg)
 P Öffentliche Parkplätze
 Stützmauer
 Böschung

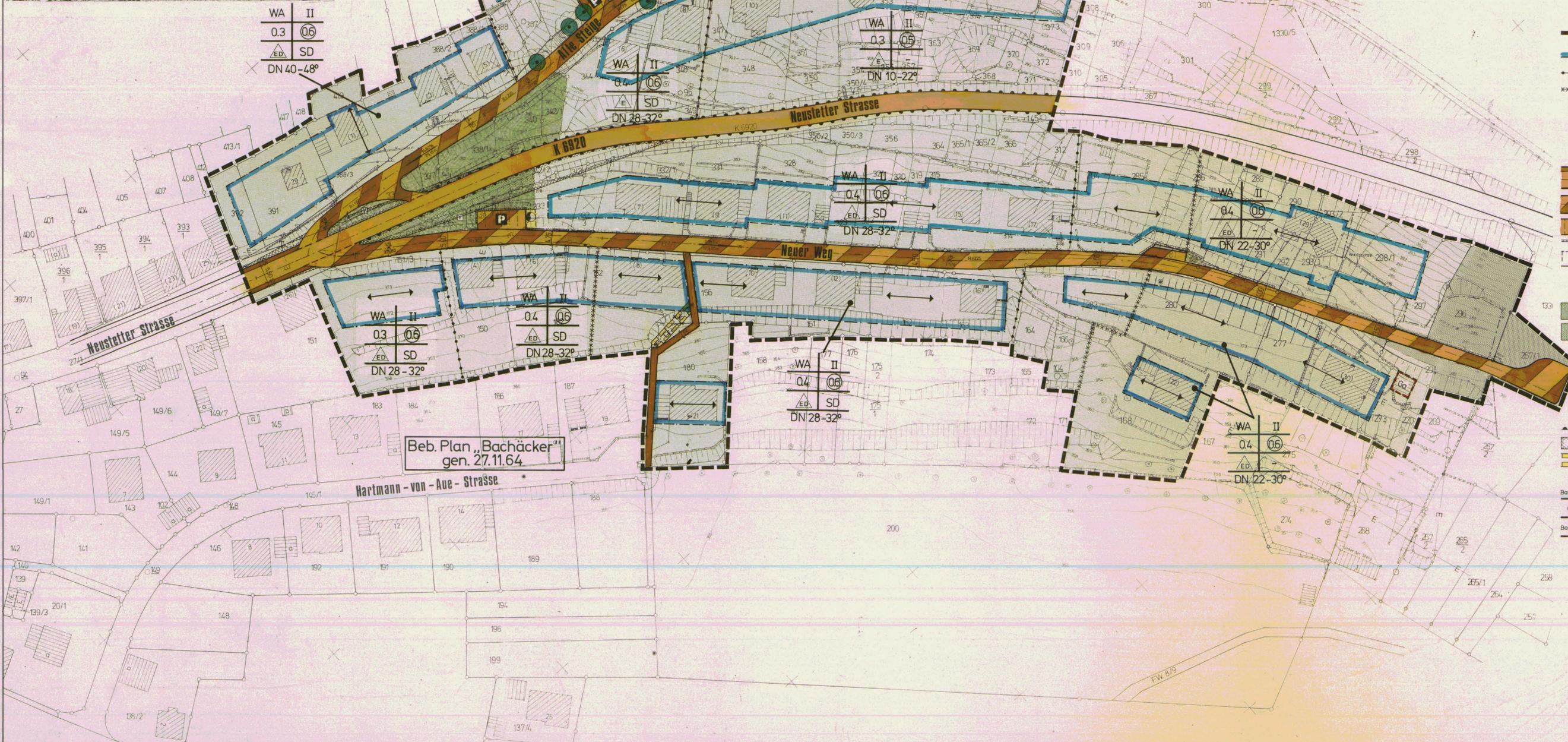
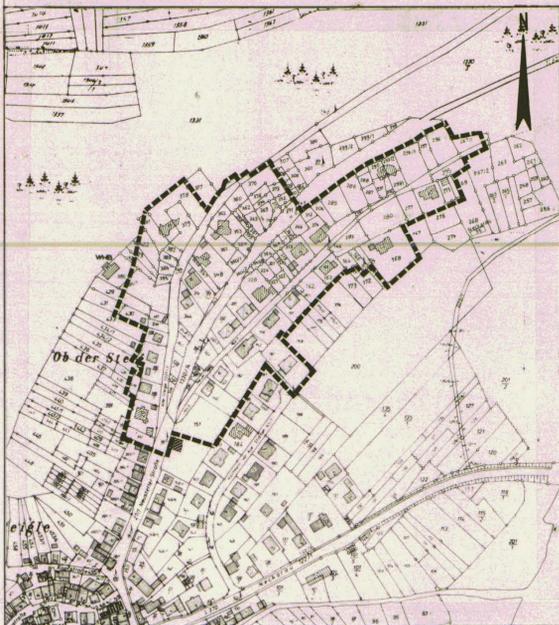
Grünflächen

V Verkehrsgrünflächen
 Grünflächen
 Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Festsetzungen

Trafostation
Garagenflächen
Zu- und Ausfahrtsverbot
Sichtflächen
Leitungsrecht

Baugebiet Zahl der Vollgeschosse
GRZ GFZ
Bauweise Dachform
Dachneigung



Beb. Plan „Bachäcker“
gen. 27.11.64

ROTTENBURG AM NECKAR OBERNAU

BEBAUUNGSPLAN

” REMMINGSHEIMER STEIGE ”

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 6.9.1983 gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 22.3.1984 öffentlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 BBauG erfolgte am 8.6.1983.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 21.2.1984 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 2.4.1984 bis 4.5.1984 einschließlich öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 18.12.1984 als Satzung beschlossen.

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 10.5.1988 die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurf beschlossen.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

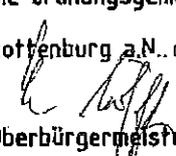
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.5.1988 bis 29.6.1988 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 6.3.1990 erneut als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a.N., den 02.04.1991


Oberbürgermeister



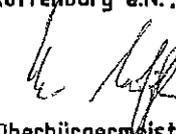

Leiter des Stadtplanungsamtes

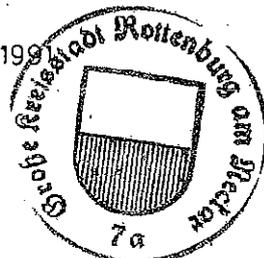
ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 04.11.1991 Nr. 22-32/2511.2-1-1077/91

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den 07. 11. 1991


Oberbürgermeister

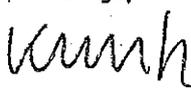


INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 16.11.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 29.11.1991



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft (s.a. Pkt. III.3).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB
BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Plan zulässig. Die eingetragenen Werte gelten als Höchstwerte.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

 = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

3. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Auf den Flächen, bei denen im Bebauungsplan keine Hauptfirstrichtung eingetragen ist, sind in Richtung Neckartal (Süden bis Osten) keine Giebel zulässig.

4. Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Stadtwerke Rottenburg und für Entwässerungsanlagen zu belasten.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen, Sichtflächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Bebauungsplan an den Straßeneinmündungen eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung von 0,70 m über Straßenniveau der K 6920 freizuhalten.

6. Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO Baden-Württbg.

1. Dachgestaltung § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachneigung und Dachform entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Auf Flächen, bei denen keine Dachform festgesetzt ist, sind Sattel- und Walmdächer, einhüftige Dächer und Dächer mit versetzten geneigten Dachflächen zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Dachseite in Anspruch nehmen.

Zum First, Ortgang, Kehlen und benachbarten Gauben sind Abstände von mind. 1,20 m - gemessen in der Dachfläche - einzuhalten.

2. Gebäudehöhe § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Traufhöhe darf nicht mehr als max. 3 m, gemessen von der festzusetzenden EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude/Dachhaut betragen, wobei talwärts eine Traufhöhe von max. 6 m, gemessen vom künftigen Gelände bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude (Dachhaut) nicht überschritten werden darf. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

3. Außengestaltung der Gebäude § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für die Außengestaltung der Gebäude sind folgende Materialien zulässig:

- Putz
- Holz
- Sichtmauerwerk
- Natursteine

III. HINWEISE

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen. Nach Auskunft des Landratsamtes Tübingen befinden sich im Planungsgebiet Kulturdenkmale. Vom Rommelstal herführend verläuft durch Obernau in Richtung Rottenburg eine römische Wasserleitung. In den Parzellen 283, 280, 277 und 281 im Gewann "Unter der Steig" liegt die Wasserleitung aller Voraussicht nach noch unversehrt im Boden. Einer Bebauung hat eine archäologische Ausgrabung und Untersuchung vorauszugehen.

3. Bebauungsplan "Remmingsheimer Steige"

Der alte Bebauungsplan "Remmingsheimer Steige", genehmigt am 30.9.1977, rechtsverbindlich seit dem 5.10.1977, ist mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes am aufgehoben worden.

4. Geländeschnitte

Jedem Baugesuch sind mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen.

5. Wasserversorgung

Die Gebäude und Gebäudeteile, deren Erdgeschoßfußbodenhöhe über 385 m NN liegt, haben keinen ausreichenden Wasserdruck für Trinkwasser und benötigen eine private Druckerhöhungsanlage.

6. Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes. Es wird auf den Entwurf der Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom Mai 1983 hingewiesen.

IV. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse

0.4

Grundflächenzahl (GRZ)

0.6

Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

DN

Dachneigung

SD

Satteldach



Hauptfirstrichtung - zwingend

Grenzen



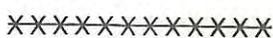
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Verkehrsflächen



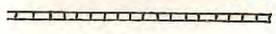
Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(befahrbarer Wohnweg)



Öffentliche Parkplätze



Stützmauer



Böschung

Grünflächen



Verkehrsgrünflächen



Grünflächen



Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Festsetzungen



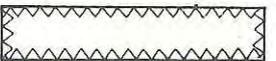
Trafostation



Garagenflächen



Zu- und Ausfahrtsverbot



Sichtflächen



Leitungsrecht



Füllschema der Nutzungsschablone