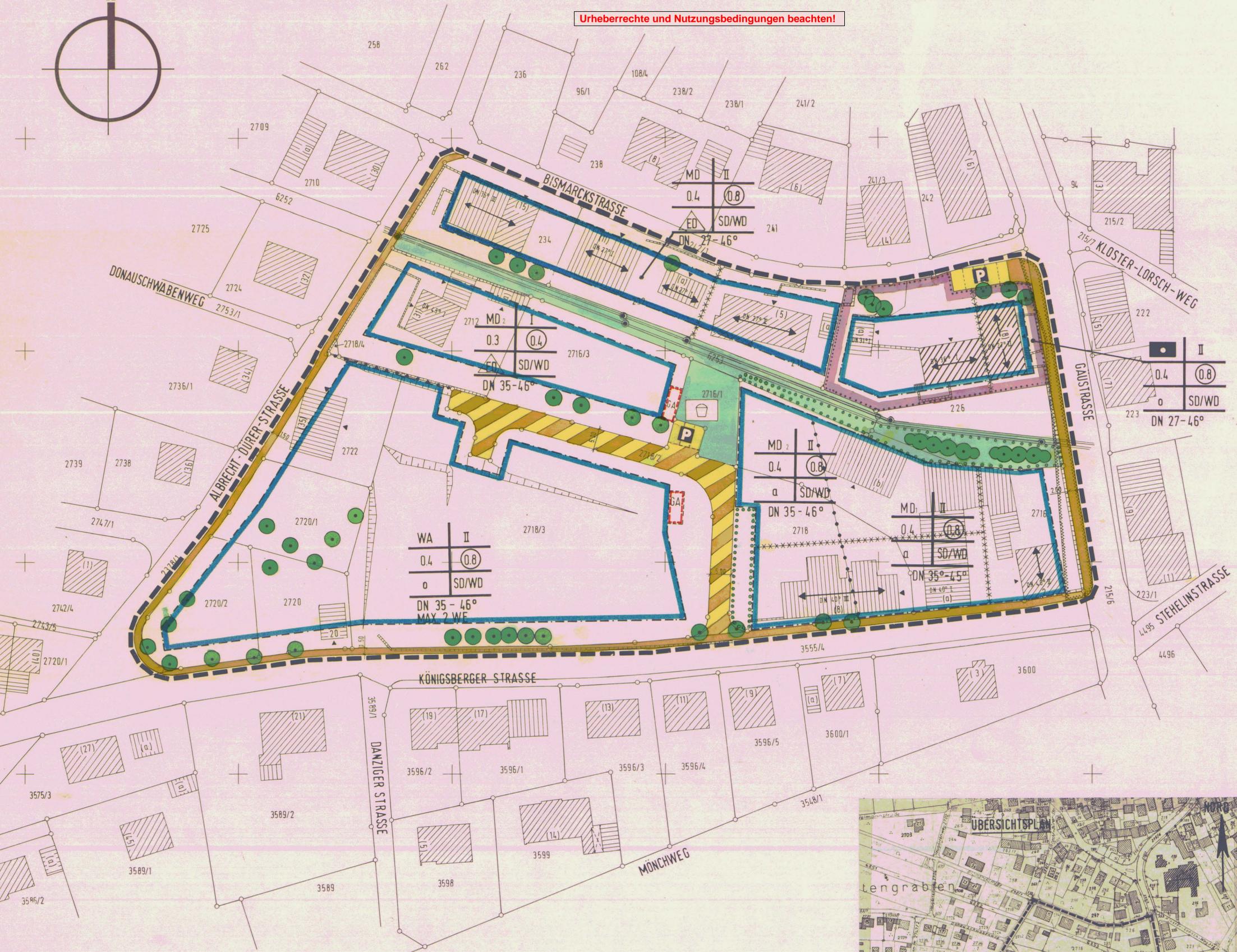


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- |    |
|----|
| WA |
|----|

 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- |    |
|----|
| MD |
|----|

 DORFGEBIET
- |                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| MD <sub>1</sub> | MD <sub>2</sub> |
|-----------------|-----------------|

 SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG ZIFFER I.1.
- |  |
|--|
|  |
|--|

 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER BESONDEREN ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- |     |
|-----|
| 0.8 |
|-----|

 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

### BAUWEISE

- |   |
|---|
| o |
|---|

 OFFENE BAUWEISE
- |   |
|---|
| a |
|---|

 ABWEICHENDE BAUWEISE
- |    |
|----|
| ED |
|----|

 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- SD/WD SATTELDACH/WALMDACH
- DN DACHNEIGUNG
- $\longleftrightarrow$  HAUPTFIRSTRICHTUNG (ZWINGEND)

### GRENZEN

- |  |
|--|
|  |
|--|

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- |  |
|--|
|  |
|--|

 BAUGRENZE
- |  |
|--|
|  |
|--|

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- |  |
|--|
|  |
|--|

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

### VERKEHRSLÄCHEN

- |  |
|--|
|  |
|--|

 GEHWEG
- |  |
|--|
|  |
|--|

 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: BEFAHRBARER WOHNWEG
- |   |
|---|
| P |
|---|

 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

### GRÜNFLÄCHEN

- |  |
|--|
|  |
|--|

 ZU ERHALTENDE STRÄUCHER
- |  |
|--|
|  |
|--|

 ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
- |  |
|--|
|  |
|--|

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- |  |
|--|
|  |
|--|

 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
- |  |
|--|
|  |
|--|

 SPIELPLATZ

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- |  |
|--|
|  |
|--|

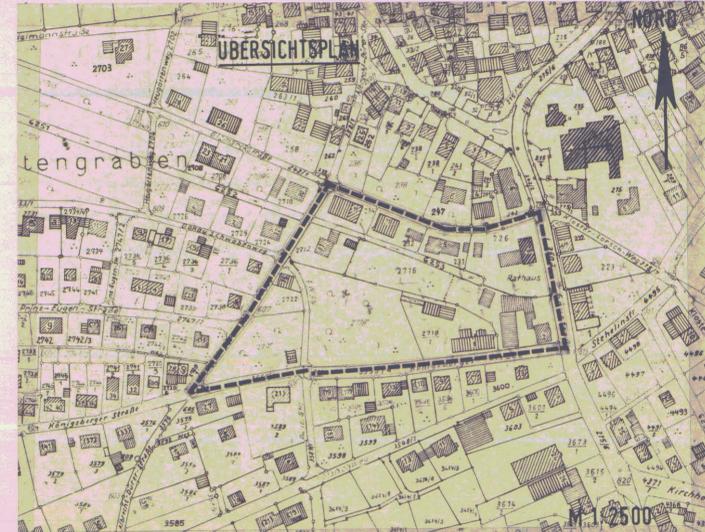
 GA GARAGENFLÄCHE
- |  |
|--|
|  |
|--|

 ZUFAHRT/ZUGANG
- |  |
|--|
|  |
|--|

 SICHTSCHUTZFLÄCHE

BAUGEBIET		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		
GRZ	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>0.4</td></tr></table>	0.4	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>0.8</td></tr></table>	0.8
0.4				
0.8				
BAUWEISE	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>o</td></tr></table>	o	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>SD/WD</td></tr></table>	SD/WD
o				
SD/WD				
DACHNEIGUNG	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>DN 35-46°</td></tr></table>	DN 35-46°		
DN 35-46°				
ANZAHL DER WOHNEINHEITEN				

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.07.1979 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BBauG  
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet  
gem. § 4 BauNVO

In dem durch die Festsetzung "max. 2 WE" in der Nutzungsschablone gekennzeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO in den Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

MD<sub>1</sub> = Dorfgebiet gem. § 5 Bau NVO

In dem Dorfgebiet MD<sub>1</sub> ist nur eine maximale Nutzung von 13 Grossvieheinheiten (Schweine) bei 100 Punkten der VDI Richtlinie 3471 von 1977 zulässig.

MD<sub>2</sub> = Dorfgebiet gem. § 5 Bau NVO

In dem Dorfgebiet MD<sub>2</sub> ist keine geruchsintensive Tierhaltung insbesondere Schweine und Hühner zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG mit der  
Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG  
§§ 16-21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.  
Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG  
§ 22 BauNVO  
entsprechend dem Einschrieb im  
Bebauungsplan:  
o = offene Bauweise  
△<sup>ED</sup> = offene Bauweise, es sind nur  
Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig.  
a = abweichend von der offenen Bau-  
weise ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO  
eine einseitige Grenzbebauung  
mit Gebäudelängen bis zu max. 25 m  
zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG  
Für die Stellung **der** Haupt- und  
Wohngebäude innerhalb der überbau-  
baren Grundstücksflächen ist die im  
Bebauungsplan eingetragene Haupt-  
firstrichtung zwingend.

5. Flächen zum Anpflanzen und zur § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG  
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten  
Flächen und Einzelstandorte sind mit  
einheimischen, standortgerechten  
Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Die mit einer Pflanzbindung gekenn-  
zeichneten Bäume müssen erhalten und  
gepflegt werden.

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG  
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sicht-  
flächen sind von jeder Bebauung und sicht-  
behindernden Nutzung freizuhalten. **Sträucher,**  
Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe  
von 0,70 m über Straßenniveau nicht  
überschreiten.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von  
Baden-Württemberg in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770) ;  
§ 9 Abs. 4 BBauG.

### 1. Dachgestaltung

#### 1.1 Dachform

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungs-  
plan sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.  
(Garagen ausgenommen)

#### 1.2 Dachneigung

ist entsprechend dem Einschrieb im  
Bebauungsplan zulässig. Garagen und  
Nebengebäude sind von dieser Festsetzung  
ausgenommen.

### 1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

dürfen insgesamt 50 % der Trauflänge an der jeweiligen Gebäudeseite und eine Traufhöhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen vom Giebel einen seitlichen Abstand von 1,20 m einhalten.

### 1.4 Dachdeckung

Es sind rot bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine zulässig.

## 2. Gebäudehöhen

Als Höchstwerte für die Gebäudehöhen werden festgesetzt:

Z	Traufhöhe
I	3,50 m
II	6,50 m

gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenkante des Gebäudes.

Bei Gebäuderücksprüngen (max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite) sind um 0,50 m höhere Traufhöhen zulässig.

## III. HINWEISE

### 1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

### 2. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

### 3. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt innerhalb der künftigen Schutzzone III A / III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Stadt Rottenburg. Zum Schutze des Grundwassers dürfen keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe verwendet werden. Dies gilt für alle Lagerbehälter, unabhängig vom Werkstoff.

# BEBAUUNGSPLAN „KÖNIGSBERGER STRASSE“

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am  
13.10.1981  
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  
28.01.1982  
öffentlich bekannt gemacht.

### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG  
erfolgte am  
01.02.1982

### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am  
18.12.1984  
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-  
liche Auslegung beschlossen.

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung  
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom  
20.02.1985  
bis 19.03.1985

einschließlich öffentlich ausgelegen.

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG  
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar am  
28.01.1986  
als Satzung beschlossen.

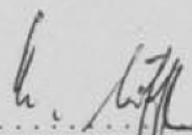
### 6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG  
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen  
vom  
21.02.1986  
Nr. 13-42/412.1-1083/85  
genehmigt.

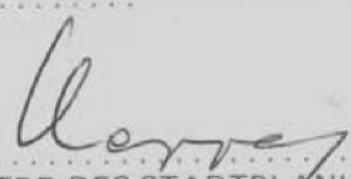
### 7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde  
gemäß § 12 BBauG am  
26.02.1986  
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-  
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-  
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 28.01.1986

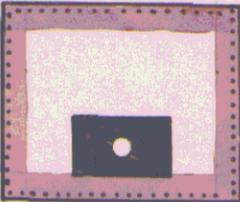
  
OBERBÜRGERMEISTER



  
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	DORFGEBIET
	SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG ZIFFER I.1.
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER BESONDEREN ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

## BAUWEISE

o	OFFENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
SD/WD	SATTELDACH/WALMDACH
DN	DACHNEIGUNG
	HAUPTFIRSTRICHTUNG (ZWINGEND)

TE

Mit  
Fes  
auß

In  
fes

I.

# GRENZEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
DES BEBAUUNGSPLANS



BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

# VERKEHRSFÄCHEN



GEHWEG

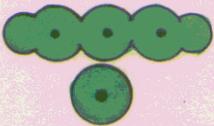


VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:  
BEFAHRBARER WOHNWEG

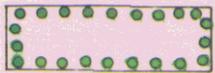


ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

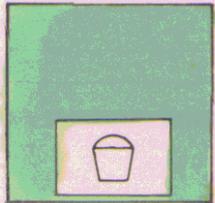
# GRÜNFLÄCHEN



ZU ERHALTENDE STRÄUCHER  
ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN  
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT  
DER ZWECKBESTIMMUNG  
SPIELPLATZ

# SONSTIGE FESTSETZUNGEN

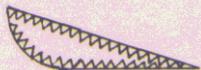
II.



GARAGENFLÄCHE



ZUFAHRT/ZUGANG



SICHTSCHUTZFLÄCHE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM
DACHNEIGUNG	
ANZAHL DER WOHNHEITEN	

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE