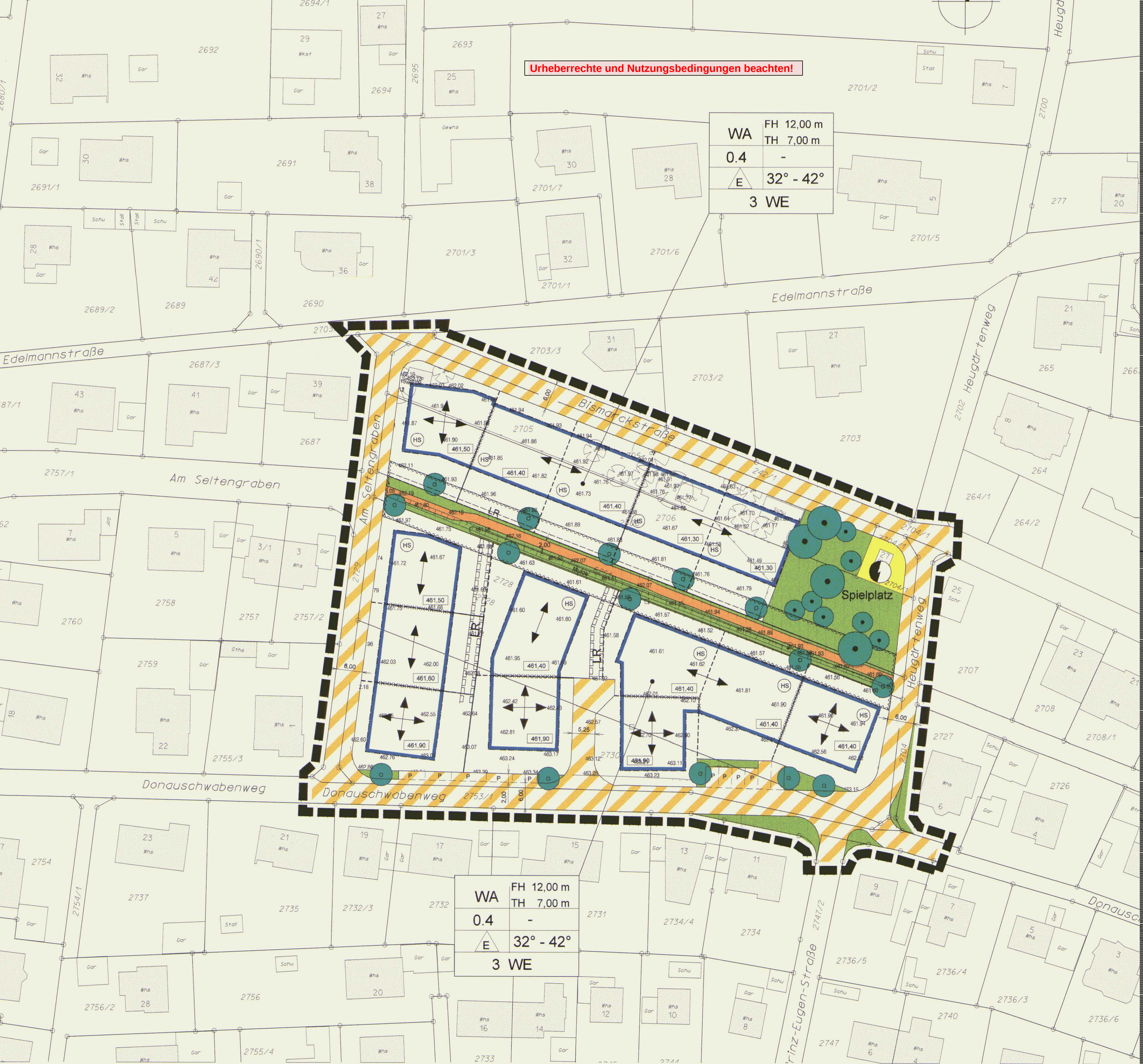




ZEICHENERKLÄRUNG

- WA

Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ

Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- TH

Traufhöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- FH

Firsthöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- E

Einzelhäuser
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- HS

Bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Firstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P

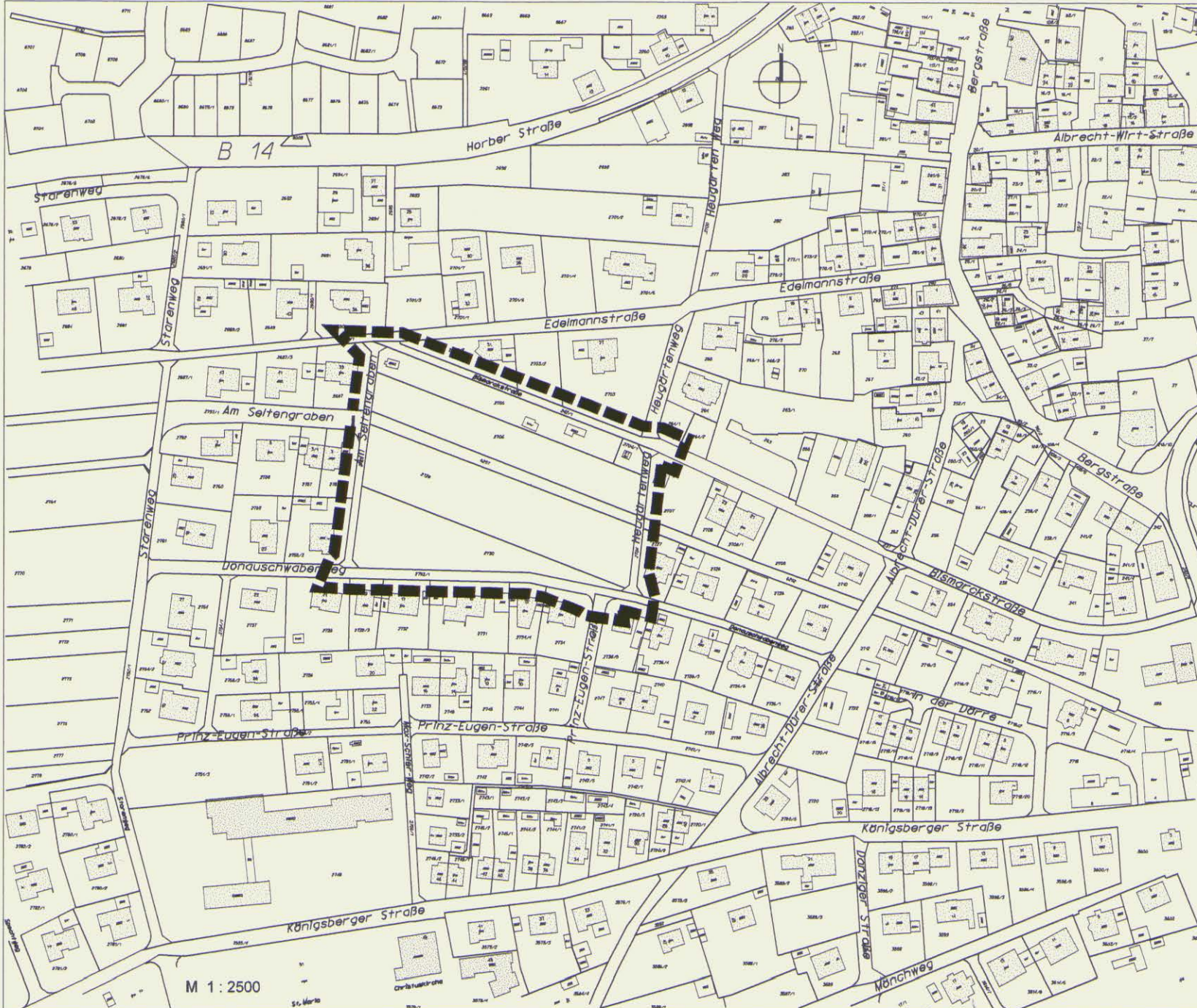
Öffentliche Parkfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fuß-,und Radweg
- Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB
- Mulde
§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB
- Spielplatz

Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
- LR

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Firsthöhe
Grundflächenzahl	Traufhöhe
Einzelhaus	Dachneigung
Wohneinheiten	

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar
12.11.2002



Bebauungsplan "Seltengraben" Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

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

In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass abweichend zu § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

$$\text{GRZ} = 0,4$$

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb durch eine Bezugshöhe (BZH) in Meter über Normal Null (m.ü.NN) festgesetzt. Diese Bezugshöhe ist die Mindesthöhe für die Gebäudeunterkante (Unterseite Bodenplatte), die nicht unterschritten werden darf, gleichzeitig gewährleistet sie die Entwässerung im Freispiegelgefälle. Zusätzlich wird die Höhe baulicher Anlagen durch maximale Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) in Meter (m) festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhe beziehen sich auf die Bezugshöhe (BZH). Die Traufhöhe (TH) wird gemessen am Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird gemessen am Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan:

E: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung entsprechend dem Planeintrag zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Nebenfürst sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen auf Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind allseits offene überdeckte und ebenerdige Stellplätze. Diese baulichen Anlagen müssen mindestens einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind festgesetzt als:

- verkehrsberuhigter Bereich (Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer)
- öffentliche Parkflächen
- Fuß- und Radweg

8.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung des Hinterbetons für die notwendigen Randeinfassungen der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt auf den Grundstücken und ist vom jeweiligen Eigentümer kostenfrei zu dulden.

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- "Kinderspielplatz", nähere Erläuterung siehe Ziffer 12.3
- "Mulde", nähere Erläuterung siehe Ziffer 12.4, Pflanzgebote
- "Verkehrsgrün"

10. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Leitungsrechte (LR) sind zugunsten der Abwasserentsorgung der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt und betreffen zwei Leitungen für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser.

Die Unterhaltung der Leitungen unterliegt dem Leitungsträger.

11. Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 16 BauGB)

Zur gefahrlosen Ableitung eines über 50-jährigen Hochwasserereignisses ist die im Plan gekennzeichnete Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Anlegen von Geländeauffüllungen ist nicht zulässig.

11.1 Bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Auf den mit HS gekennzeichneten Flächen sind folgende bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser zu treffen:

- Sicherung der Erdgeschossbereiche und der unterirdischen Gebäudeteile
- Stromverteilerkästen sind hochwassersicher zu installieren.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

12.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen festgesetzt:

Im Plangebiet dürfen Aus- und Abgrabungen, zum Beispiel Gründungen, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Zisternen, etc. nur bis maximal 2,0 m unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche erfolgen.

- Das Lagern von Heizöl ist nur in oberirdischen Anlagen erlaubt. Die Behälter müssen grundsätzlich in einem dichten und gegen Heizöl beständigen Auffangraum aufgestellt werden.
- Die Baugruben dürfen nur vom bestehenden Geländeniveau aus angelegt werden. Das Befahren der Baugrube zum Beispiel mit Baumaschinen ist nicht zulässig.
- Drainagen sind unzulässig.
Unterirdische Gebäudeteile sind gegen drückendes Wasser zu schützen wobei das Abdichten von Außenwänden gegen Sickerwasser mittels Bitumenanstriche unzulässig ist.
- Das gesamte Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
Das Niederschlagswasser von Dächern ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

12.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1) a BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung, der Beseitigung von Gehölzen und damit verbundener Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Seltengraben verbindlich.

12.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als Kinderspielplatz dargestellten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend DIN 18034 zu gestalten und zu bepflanzen. Der Charakter einer Streuobstwiese ist zu erhalten.

12.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebote

Allgemeines Pflanzgebot:

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Empfohlen wird die Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze.

Innerhalb der Naturschutz-Ausgleichspflanzungen orientiert sich die Pflanzenartenwahl an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV; entspr. Pflanzenartenlisten in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Schneebeere (*Symphoricarpos*-Sorten) und vergleichbare fremdländische Arten sind innerhalb einer Naturschutz-Ausgleichspflanzung nicht zulässig, schwachwüchsige Sorten der Gehölze sind darin zulässig, auf gefüllte Blüten ist darin zu verzichten.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Straßenraum:

Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums durch die Anpflanzung standortgerechter, hochstämmiger Solitäräume entlang der Erschließungsstraßen mit Bäumen der Artenlisten (Ziffer 12.6). Die Pflanzflächen haben mindestens eine Größe von 2,5 m x 2,5 m aufzuweisen und sind gegen Überfahren zu sichern. Die Pflanzbeete der Bäume sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unterpflanzung erfolgt entweder mit niedrigen bodendeckenden Gehölzen oder Landschaftsrasen oder Gras-Kräuter Mischung. Die Darstellungen bezüglich der Lage sind unverbindlich.

Privatgrundstück:

Zu pflanzen sind zwei standortheimische mittelkronige Laubbäume auf den Privatgrundstücken, vorzugsweise parallel zum öffentlichen Straßenraum und entlang Fußweg / Mulde. Bereits festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Die Gehölzartenwahl entspricht den Vorgaben der Pflanzenartenlisten in Ziffer 12.6.

Mulde:

Naturnahe Ausbildung und die Ansaat von Landschaftsrasen (vorzugsweise Sickerrasen) in der Mulde parallel des Fußwegs.

12.5 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume und Hecken

Bestehende Bäume und Pflanzflächen sind durch Pflanzbindung zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang der Gehölze bzw. Beeinträchtigung zu ersetzen. Der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand ist während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und der RAS LG 4 zu schützen.

12.6 Artenliste

Pflanzenartenliste 1 - 4

Pflanzgebote = Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanus Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Obstbäume, Hoch- und Halbstämme, regionale Sorten

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus domestica Apfel, verschiedene Sorten
Prunus avium Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Pyrus comm. dom. Birne, verschiedene Sorten
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogel-beere
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Artenliste 3: Sträucher, hochwachsend

Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Rosa glauca Blaugrüne Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Artenliste 4: Sträucher, niedrig

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rosa arvensis Feld-Rose
Rosa canina Hunds-Rose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Verschiedene Beerensträucher z.B.
Rubus idaeus Himbeere

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar.
Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Hinweise

1. Ordnungswidrigkeit (§ 213 (1) Nr. 3 BauGB)

Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 (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. Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

4. Baugrund

Als Baugrund sind weiche bis steife bindige Böden anzutreffen. Deshalb hat die Gründung von Gebäuden mittels einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu erfolgen. Es wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

Für den Geltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Gutachten Nr. IUB-01-RB-0069 vom 28.03.2001) vor. 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. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der festgesetzten Bezugshöhen zu beachten.

6. Geländeschnitte

Den Bauunterlagen sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstückes wird im Sinne des § 10 LBO überprüft.

7. Pflanzplan

Den Bauunterlagen ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.

8. 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.

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Seltengraben"

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seltengraben" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO BW)

1.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst und einer Dachneigung zwischen 32° und 42°. Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen können eine andere Dachform aufweisen; die Dachneigung muss jedoch mindestens 15° betragen. Begrünte Dächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind von der allgemeinen festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine, Glas, begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Giebelgauben sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Zwerchhäuser/Dachaufbauten ein Drittel einer Dachseite nicht überschreitet. Die Firste dürfen den Hauptfirst nicht überragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO BW)

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff- und Materialverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Glas sind zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

4. Außenanlagen und Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30% der Grundstücksflächen als dauernde Grünfläche anzulegen, davon 20% im Sinne der Muldenbepflanzung.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze für PKW mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Nicht zulässig sind Materialien aus wasserundurchlässigem Material, zum Beispiel Bitumen. Die Maßnahme zur Minimierung des Versiegelungsgrades wurde bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach § 1 a (3) BauGB bereits berücksichtigt.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Die Sammlung von Dachwasser zur Bewässerung von Grünanlagen, Gärten und Brauchwassernutzung in Zisternen ist gestattet. Bei Installation ist folgendes zu beachten:

- Abgrabungen für Zisternen dürfen nur bis maximal 2,0 m unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche erfolgen.
- Bei Zisternen wird empfohlen, den ersten Spülstoß bei Regenereignissen nicht der Zisterne zuzuführen, sondern breitflächig über den gewachsenen Boden zu versickern. Punktuelle Versickerung/Sickerschächte im Rahmen des Gemeinverbrauchs sind nicht zulässig, auch nicht, wenn sie nach dem technischen Regelwerk ATV 138 ausgeführt werden.
- Der Überlauf der Zisterne darf nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

6. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

7. Freileitungen (§ 74 (1) N. 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Höhenlage des Grundstückes (§ 74 (3) Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO)

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern, hiervon ausgenommen sind die Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Hochwasserschutz).

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 4 BauGB

27.06.1995

Ortsübliche Bekanntmachung

01.08.1995

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

30.04.2002

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von
bis

22.05.2002

21.06.2002

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom
und Begründung vom

20.03.2002

28.11.2001 / 12.03.2002

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

03.12.2002

Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom

12.11.2002

sowie Begründung in der Fassung vom

03.12.2002

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

09.01.2003


Bürgermeister





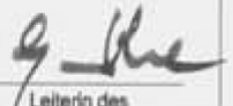
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

14.02.2003

Rottenburg am Neckar, den

14.02.2003



Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SELTENGRABEN"

ZEICHENERKLÄRUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

GRZ

Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

TH

Traufhöhe

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

FH

Firsthöhe

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

E

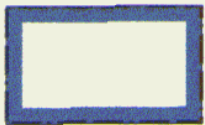
Einzelhäuser

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO

HS

Bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



Baugrenze

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



Firstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB



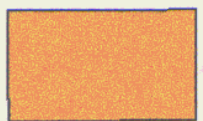
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P

Öffentliche Parkfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

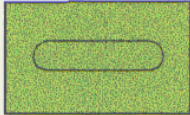


Fuß,-und Radweg



Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB



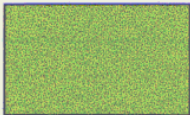
Mulde

§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB



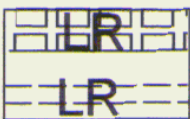
Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



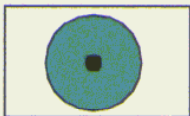
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



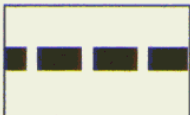
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



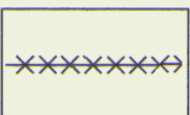
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nutzungsschablone

Art der bau- lichen Nutzung	Firsthöhe Traufhöhe
Grundflächen- zahl	—
Einzelhaus	Dachneigung
Wohneinheiten	