KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT
FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN " ANKERSCHULE "

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1:2500

Tübinger Strasse
Hopfengasse
Beim alten Wörttor
Bahnhofstrasse
Wilhelmstrasse
Güterbahnhof
Poststrasse
Ehinger Straße
Hinter der Ehinger Straße
Hintere Gasse
K 6921
L 370

MK 2
1,0
g
TH = 352.00 m ü NN
H = 360.00 m ü NN
DN > 48° DN

MK 1
4.200 m²
a
TH = -
H = 355.00 m ü NN
-

MK 2
350 m²
a
TH = 357.50 m ü NN
H = 365.50 m ü NN
DN > 48° DN

MK 2
1,0
a
TH = 357.00 m ü NN
H = 366.00 m ü NN
DN > 48° DN

MK 2
0,8
g
TH = 353.00 m ü NN
H = 361.00 m ü NN
DN > 48° DN

MK 2
1,0
g
TH = 354.00 m ü NN
H = 362.00 m ü NN
DN > 48° DN

H = 350.00 m ü NN
H = 351.00 m ü NN
H = 344.00 m ü NN

BOCHINGER SCHLÖSSLE
POSTAMT
Hotel Württemberger Hof
Gaststätte Anker
Springbrunnen
Kiosk
WC
Taxis
BAHNHOF
Rosenbeet
Rabattplatten
Plattenweg
Hecke
Kontrollsch.
Littfaßsäule

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, 16.08.1994

Leiter des Amtes für Stadtplanung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MK

Kerngebiet
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 7 i.V.m. § 1 Abs. 4,5,6,7,+ 9 BauNVO

z.B. 0,8

Grundflächenzahl
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16, 17, 19 BauNVO

z.B. 2500 m²

Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16, 17, 19 BauNVO

H, TH

Höhe, Traufhöhe als Höchstgrenze
absolute Höhe in m ü. NN
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 + 17

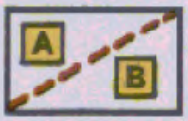
a

abweichende Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

g

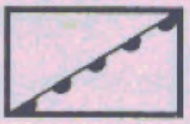
geschlossene Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

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



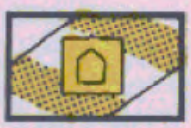
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
§ 9 Abs.1 Nr. 4 + 22 BauGB

Bereich mit Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB



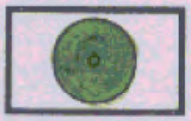
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Verkehrsfläche
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Gestaltungsvorschlag: Fuß- und Radwege / Fahrbahn



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

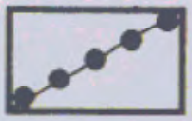
Verkehrsgrün
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

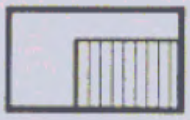
Erhalten von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

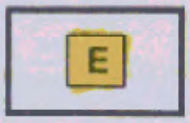


Vorhandene Gebäude

Abzubrechende Gebäude

Bereich im Geltungsbereich der Altstadtsatzung

Kulturdenkmal
§ 2 DSchG / § 9 Abs. 6 BauGB



Erhaltenswerte Gebäude

Nutzungsschablone

MK	Baugebietsart
0,8 / 2500 m²	Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche
a	Bauweise
max. H / TH = 345.00 m ü NN	Höhe der baulichen Anlage als Höhe über NN
DN > 48°	Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. N. 64/86, Teil I S.2253 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (**Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, InvWoBauLG**) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.); BGBl. III 213-1

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127 ff)

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Art. 14 Anp.-VO vom 23. 07.1993 (GBl. S. 533)

Satzung der Stadt Rottenburg a. N. zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (**Altstadtsatzung**) vom 18.09.1981

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich mit Ausnahme des Grundstücks Fl.St.Nr. 208 alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Vorschriften außer Kraft. Auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 208 gilt weiterhin die Altstadtsatzung.

In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Es wird ein **gegliedertes Kerngebiet** festgesetzt.

Gegliedertes Kerngebiet 1 (MK 1) § 7 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 7 und 9 BauNVO
Zulässig sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen mit folgenden Einschränkungen:

a. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Bordelle, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

b. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen sind nur im Untergeschoß und im Erdgeschoß zulässig. In über dem Erdgschoß befindlichen Nutzungsebenen sind nur die erforderlichen Stellplätze sowie Nebenräume des Einkaufszentrums zulässig.

Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplan - Teilgebietes.

Gegliedertes Kerngebiet 2 (MK 2) § 7 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO
Zulässig sind in § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 6, und 7 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

a. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Bordelle, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

b. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

c. Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in allen Geschossen zulässig.

Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplan - Teilgebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- Grundflächenzahl oder
- die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

zusammen mit der Höhe der baulichen Anlagen.

In den Teilen des Plangebietes, in denen die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt ist, darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 16, 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch

- die maximal zulässige Gebäudehöhe H in Meter über Normalnull (m üNN) oder
- die maximal zulässige Traufhöhe TH in Meter über Normalnull (m üNN).

Die Höhenfestsetzungen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch

- technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile (Aufzugtürme, Ablufteinrichtungen o.ä.), sofern sie nicht mehr als 10 von Hundert der obersten Nutzungsebene bzw. Dachfläche einnehmen.
- Pergolen und Rankgerüste zur Eingrünung der nicht überdeckten Nutzungsebenen (Parkebenen)

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Es sind Gebäude ohne Einhaltung von vorderen, hinteren und seitlichen Abständen zulässig. In Abhängigkeit von den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

g geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß die Außenwände parallel und rechtwinklig zu mindestens einer Baugrenze errichtet werden. Sofern festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung zwingend einzuhalten.

6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB

Nebenanlagen und Stellplätze sind in den Flächen A und B zulässig. In der Fläche A sind Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO darstellen, nicht zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung und Gestaltung der in der Planzeichnung als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen ist unverbindlich.

Der Anschluß privater Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung.

8. Verkehrsgrün § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Grünfläche dient insbesondere zur Aufnahme des Höhenunterschiedes zwischen Poststraße und den Grundstücken. Es sind in der Grünfläche Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

9.1. Anpflanzungen von Bäumen

Die Pflanzfläche (Wurzelraum) für Bäume und Sträucher muß mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zulässig:

- Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von maximal 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus;
- Stützmauern bis zu einer horizontalen Länge von maximal 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus;
- bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe.

Diese Maßnahmen sind von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

1. Dachgestaltung

Im MK 2 sind zweiseitig geneigte Dächer mit mindestens 48 ° Dachneigung in naturroter Eindeckung (Ziegel oder Dachsteine) festgesetzt.

HINWEISE

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der grundwassersensitiven Neckaraue. Einwandige unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe (insbesondere Heizöl) sind verboten.

2. Bodenverunreinigungen

"Im Bereich der ehemaligen mechanischen Werkstätte auf Fl.St.Nr. 210/1 und im Bereich der Trafostation auf Fl.St.Nr. 209/2 muß mit Untergrundverunreinigungen gerechnet werden.

Falls beim Baugrubenaushub kontaminierte Bereiche vorgefunden werden, muß der Entsorgungspfad für dieses Material mit dem Landesamt/Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt werden.

3. Bodendenkmalpflege

Werden bei Aushubarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

Stand: 16.08.1994

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan "Ankerschule"

Rottenburg a.N. - Kernstadt

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Mechthildstraße 68
72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472/26452
Telefax 07472/26452

Bahnhofstraße 44
67346 Speyer
Telefon 06232/77320
Telefax 06232/ 620583

Maßstab
M 1/250

Nord

ROTTENBURG AM NECKAR / KERNSTADT
BEBAUUNGSPLAN " ANKERSCHULE "

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am **29.04.1986** beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am **09. 05. 1986** ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am **05.09.1990** erfolgt im Rahmen einer Informationsveranstaltung.

Auslegungsbeschluß
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am **05.07.1994** den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf vom mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB

in der Fassung vom	**22.06.1994**	von	**15.07.1994**	bis	**15.08.1994**
in der Fassung vom		von		bis	

öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a. N., den **16. 08. 1994**

Satzungsbeschluß
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am **11. 10. 1994** als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:250 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **16. 08. 1994** sowie die Begründung in der Fassung vom **16. 08. 1994 / 23. 08. 1994 / 11. 10. 1994**

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a.N., den **12. 10. 1994**

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a

(Leiter des Amtes für Stadtplanung)

(Oberbürgermeister)

Anzeigeverfahren
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom **14. 12. 1994** Nr. **22 - 32/2511.2 - 1 - 1057/94** abgeschlossen.

Ausfertigung

Rottenburg a.N., den **16. 12. 1994**

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a

(Oberbürgermeister)

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am **21. 12. 1994** ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den **21. 12. 1994**