



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA

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

- 2 WE

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
TH/FH	Tauf- und Firsthöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 
offene Bauweise
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- 
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- 
Baugrenze
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

-  **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Anliegerweg
-  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-  **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche**
Begünstigte: Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Retentionsmulde

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

-  **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
-  **Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

FIRSTRICHTUNG, GELTUNGSBEREICH, SCHALLSCHUTZ

- 
Stellung baulicher Anlagen: Hauptfristziehung
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 § 9 Abs. 7 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Zweckbestimmung: Passiver Schallschutz nach DIN 4109

NUTZUNGSSCHABLONE

WA		Baugebietsart
GRZ 0,4	II	maximale Grundflächenzahl / höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
TH _{max} 5,0 m		maximale Traufhöhe
FH _{max} 10,0 m		maximale Firsthöhe
o		Bauweise
DN 35°	SD	Dachneigung / Dachform
max. 2 WE		Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grundstücksgrenzen, Bestand / Planung

 vorhandene Bäume

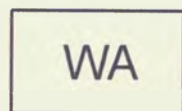
 Bezugspunkt für Geländehöhe

WA	
GRZ 0,4	II
TH _{max.} 5,0 m	
FH _{max.} 10,0 m	
o	
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	



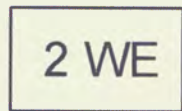
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



Beschränkung der Zahl der Wohnungen

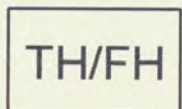
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Grundflächenzahl

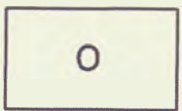
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß

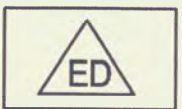
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN



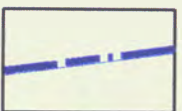
offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze

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

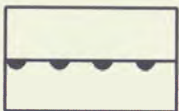
VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung: Anliegerweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Begünstigte: Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Retentionsmulde

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

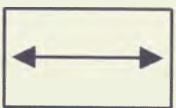
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Erhalten von Bäumen und Sträuchern

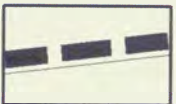
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

FIRSTRICHTUNG, GELTUNGSBEREICH, SCHALLSCHUTZ



Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zweckbestimmung: Passiver Schallschutz nach DIN 4109

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ 0,4	II
TH _{max.} 5,0 m	
FH _{max.} 10,0 m	
o	
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	

Baugebietsart

maximale Grundflächenzahl / höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

maximale Traufhöhe

maximale Firsthöhe

Bauweise

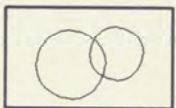
Dachneigung / Dachform

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

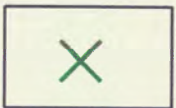
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grundstücksgrenzen, Bestand / Planung



vorhandene Bäume



Bezugspunkt für Geländehöhe

Auftraggeber / Gemeinde: STADT ROTTENBURG AM NECKAR Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 165-0 Email: stadt@rottenburg.de		Planungsbüro: NACHTRIEB & WEIGEL STADTEBAU UMWELTPLANUNG Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 26452 Fax: 07472 / 26452 Email: info@stadtplanung.com		Projektnummer: 05 22	
Bearbeiter: S. Tremmel / K. Schlosser	Stand: 06.09.2006	Dateiname: 0522_BP5_Fertigung.dwg	Maßstab:		
Layoutname: 500_fa	Plotdatum: 01.12.2006	Format: 0,86 x 0,57 = 0,49 m²	1 : 500		
			Nord: 		



(c) Copyright: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Amtliche topographische Karte 1:25 000

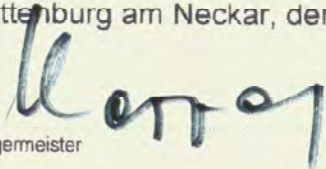
VERFAHRENSVERMERKE

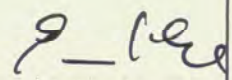
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	24.01.2006
Ortsübliche Bekanntmachung	03.02.2006
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	15.03.2006
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	11.07.2006
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	01.08.2006
bis	31.08.2006
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom	02.05.2006
und Begründung vom	02.05.2006
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	26.09.2006
Lageplan M 1: 500 mit zeichnerischen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom	06.09.2006
sowie Begründung in der Fassung vom	06.09.2006

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 27.09.2006

Bürgermeister

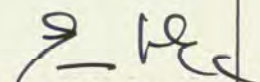



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

22.12.2006

Rottenburg am Neckar, den 22.12.2006


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"AN DER HOCHSCHULE FÜR KIRCHENMUSIK"

PLANTEIL

SATZUNGSBESCHLUSS VOM 26.09.2006

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "An der Hochschule für Kirchenmusik"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "An der Hochschule für Kirchenmusik" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und BGBl. III S. 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO i.V.m. § 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.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Räume für sonstige nicht störende wohnungsnahen Gewerbebetriebe.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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

Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben (TH und FH) ist die Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel der Bezugspunkte.

Die Traufhöhe wird von dem festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

2.2 **Grundflächenzahl** § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. **Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Abstand von einem Meter zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche sind sämtliche bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Einfriedigungen unzulässig. Garagen müssen an der Zufahrtsseite mit dem Garagentor einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen

6. **Stellung baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung teilweise festgesetzt. Garagen, allseits offene Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Ein geringfügiges Abweichen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung bis zu 10° ist möglich.

7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

8. Verkehrsflächen 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.

9. Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Retentionsmulde ist zu begrünen und extensiv zu pflegen.

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

10.1 Minimierung der Versiegelung

- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
- nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken
- und öffentliche Stellplätze im Straßenraum

sind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

10.2 Bodenschutz

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

10.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Punktuelle Versickerungen in Form von Sickerschächten sind unzulässig.

10.4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel wie Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts zu rechnen. Die für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevanten Lärmpegelbereiche betragen:

Erdgeschoss:	Lärmpegelbereich III
1. Obergeschoss:	Lärmpegelbereich III
2. Obergeschoss (Dachgeschoss) :	Lärmpegelbereich IV

Für die Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen ist somit nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Schalldämmmaß von mindestens 35 dB bei Lärmpegelbereich III und von 40 dB bei Lärmpegelbereich IV im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Alternativ kann der Nachweis durch die Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erbracht werden.

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

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß den Artenlisten unter Punkt 7 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Grundstückszufahrten dies erfordern.

12.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Soweit Anpflanzungen oder eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt ist, haben diese Anpflanzungen zunächst dort zu erfolgen.

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

Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen nach Artenliste zu ersetzen.

14. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 4,00 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. **Bodenfunde**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
2. **Bodenschutz**
Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.
Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.
3. **Baugrund**
Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.
4. **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.
5. **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 der festgesetzten Bezugspunkte zu beachten.
6. **Merkblatt zu neuen Baumstandorten**
Bei der Planung neuer Baumstandorte 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. **Artenlisten**

Einheimische Bäume zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeerbaum	Sorbus aria

Einheimische Sträucher zur Ein- und Durchgrünung (Auswahl)

Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liguster (Rainweide)	Ligustrum vulgare
Echter Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus

Einheimische Obstbäume (Feuerbrandresistente Sorten)

Äpfel:	Blauacher Wädenswil Börtlinger Weinapfel Gehrsers 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 Veredelungen (kleinerer Wuchs)

Kleinkronige Laubbäume (Sorten für straßenbegleitende Pflanzung)

Feldahorn	Acer campestre "Elsrijk"
Blumenesche	Fraxinus ornus "Rotterdam"
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia "Browers"

8. Ordnungswidrigkeit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB 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.

9. Bauvorlagen

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

10. Lärmschutz

Entsprechend VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 db(A) nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Kinder- und Schlafzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Bei Schlafräumen in Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sollte eine Möglichkeit zur Belüftung an den Ost- und Westseiten vorgesehen werden.

Werden Lüftungseinrichtungen oder Rollläden vorgesehen, so sind die Schalldämm-Maße und die Flächen dieser Bauteile bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes des Außenbauteils zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften "An der Hochschule für Kirchenmusik"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "An der Hochschule für Kirchenmusik" außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695), vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

Die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und bei aneinandergrenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind einheitlich auszuführen.

Die Außenwände der Doppelhäuser und - falls vorhanden - bei aneinander-grenzenden Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

• Dachform

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte, gleichgeneigte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes sowie Pultdächer zulässig. Nebendifirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur mit Satteldach oder mit geneigten Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise können Flachdächer zugelassen werden, wenn sie extensiv (Substratschicht mindestens 6 cm hoch) begrünt werden.

Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden sind andere Dachformen zulässig.

• Dachneigung

Es gelten folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:

- bei symmetrischen Satteldächern 35° bis 45°
- bei gegeneinander versetzten, gleichgeneigte Pultdächern 10° bis 35°
- bei Pultdächern 10° bis 20°

Bei „Nullenergiehäusern“ und bei begrünten Dächern sind andere Dachneigungen zulässig.

Die Dachneigung der Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen muss mindestens 15° betragen; bei geringerer Neigung sind die Dachflächen zu begrünen.

• Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder grau zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

• Dachgauben und Dacheinschnitte

Zulässig sind Gauben mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, 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).

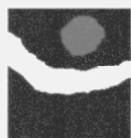
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

2. **Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.
3. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Von den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstücks ist mindestens ein Drittel zu begrünen.
4. **Außenantennen** § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.
5. **Freileitungen** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
6. **Höhenlage des Grundstücks** § 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. der Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

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



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR



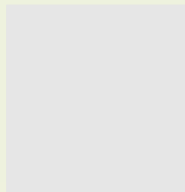
3. FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

"AN DER HOCHSCHULE FÜR KIRCHENMUSIK"

TEXTTEIL

SATZUNGSBESCHLUSS VOM 26.09.2006



WA	
GRZ 0,4	II
TH _{max.} 5,0 m	
FH _{max.} 10,0 m	
o	
DN 35-45°	SD
max. 2 WE	

