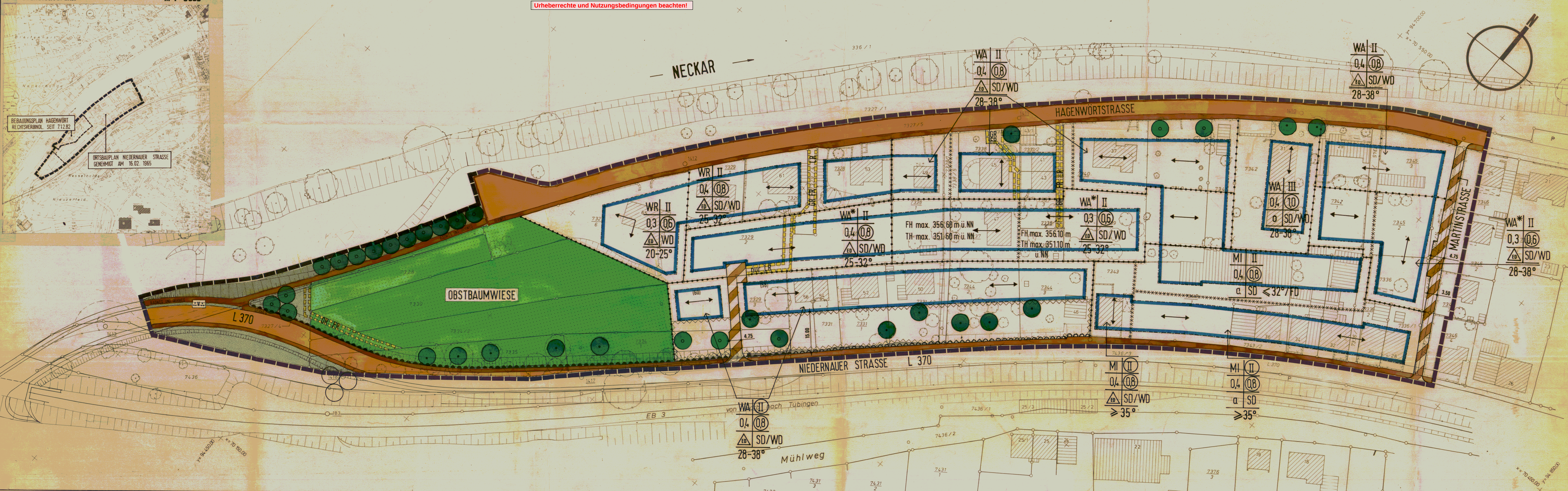
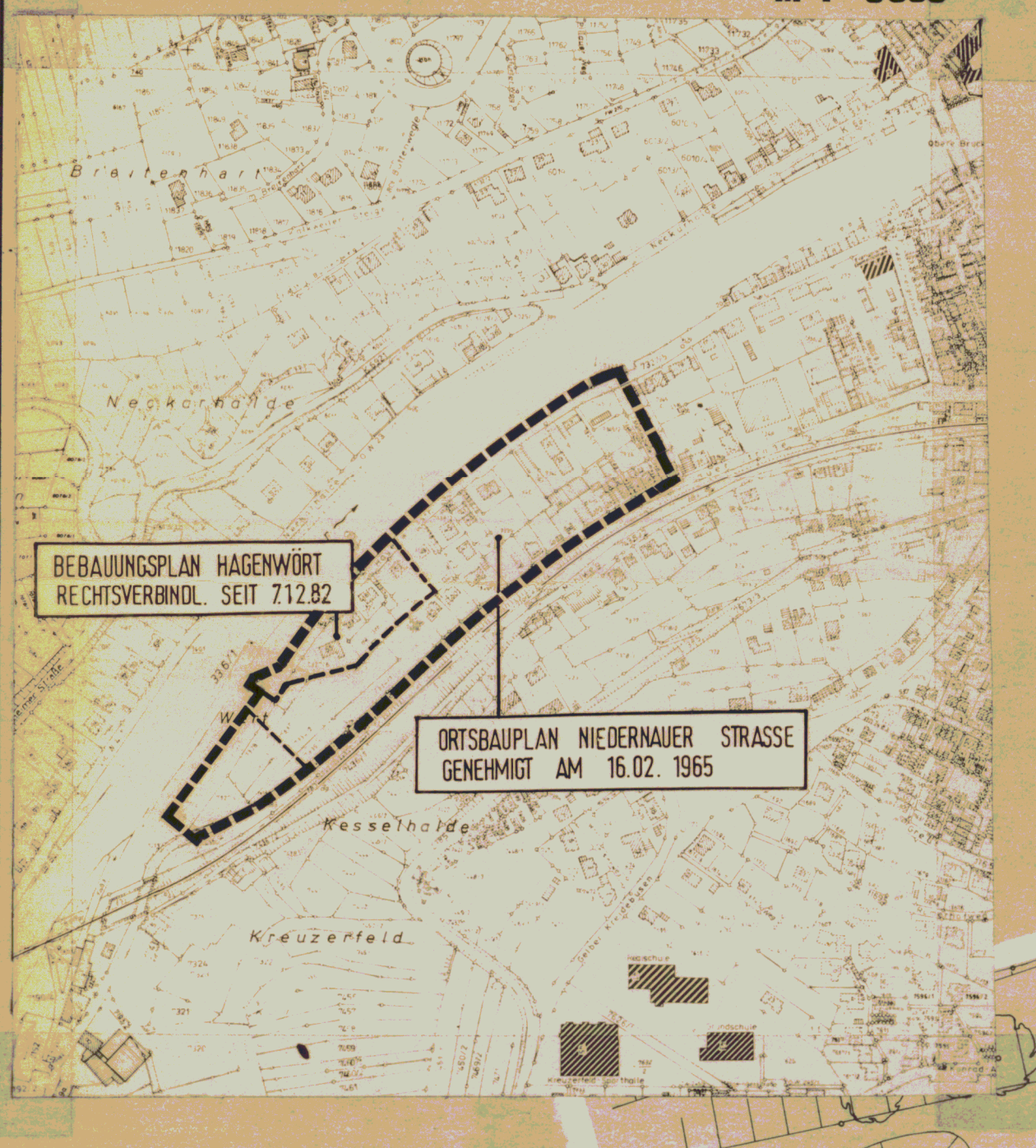




M. 1:500

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA*	ALLGEMEINES WOHNGEBIET MAXIMAL 2 WE JE GEBÄUDE
WR	REINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	GRZ
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	GFZ
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	HÖCHSTGRENZE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	ZWINGEND

BAUWEISE

0	OFFENE BAUWEISE
	OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH
FD	FLACHDACH
	HAUPTFIRSTRICHTUNG

FREIFLÄCHEN

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
	SICHTFELD

VERKEHRSLÄCHEN



ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE MIT GEHWEG
VERKEHRSGRÜN



VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG :
WOHNWEG FREI FÜR ANLIEGER



ZUFAHRTSVERBOT



NUR EINE ZUFAHRT JE GRUNDSTÜCK ZULÄSSIG

PFLANZGEBOT



EINZELBÄUME ERHALTEN

EINZELBÄUME ANPFLANZEN

SONSTIGE PLANZEICHEN



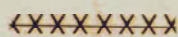
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHT

FH/TH_{max}. MAXIMALE FIRST-/TRAUFHÖHE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (Z)
GRUNDFLÄCHEN- ZAHLE (GRZ)	GESCHOSSEFLÄCHEN- ZAHLE (GFZ)
BAUWEISE	DACHFORM

DACHNEIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft (siehe auch Punkt II.4 und 5).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der 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).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO.

WA* = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, in dem gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind ausgeschlossen.

WR = reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

WI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

 = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

o = offene Bauweise.

a = abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m und ohne Einhaltung von seitlichen Abständen zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung, soweit festgesetzt, zwingend, hiervon ausgenommen sind Garagen und Nebengebäude.

5. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

Bei dem Erhaltungsgebot von Einzelbäumen sind Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung der Bäume bewirken können, wie z.B. Arbeiten, die den Wurzelbereich tangieren, zu unterlassen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder an der L 370 sind von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zwischen der L 370 und den im Norden anschließenden Baugrenzen können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, hiervon ausgenommen sind Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

7. Zufahrten von der L 370

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 **Bau GB**

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke der L 370 von Haus Nr. 46 bis Haus Nr. 56 kann mit Zustimmung der Straßenbaubehörde für jedes Grundstück eine Zu- und Ausfahrt zugelassen werden.

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke der L 370 von Haus Nr. 56 stadtauswärts sind Zu- und Ausfahrten zu anliegenden Grundstücken nicht gestattet.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 **Bau GB**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 7338/6 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Hagenwörtstraße Nr. 41, Nr. 43 und Fl. Nr. 7338/3 festgesetzt.

Auf dem Grundstück Hagenwörtstr. 45 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer von Grundstück Hagenwörtstr. 47 festgesetzt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 7329/4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer von Grundstück Fl. Nr. 7328/4 festgesetzt.

Auf den Flurstücken Fl.Nr. 7329/2 und 7329/4 wird ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Grundstück Niedernauer Straße Nr. 58, Nr. 60, Fl.Nr. 7329/2 und zugunsten der Stadt festgesetzt.

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 7327/4, 7330 und 7334/2 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl. Nr. 7330, 7334/2 und 7335 festgesetzt.

I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51)

1. Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen + Nebengebäude.

In den mit SD/WD gekennzeichneten Bereichen sind auch Krüppelwalmdächer und Mansardendächer, bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebeltürmchen u.ä. auch andere Dachformen zulässig.

2. Gebäudehöhen

Sofern im Plan nicht anders ausgewiesen

werden folgende Höchstgrenzen der Gebäudehöhen festgesetzt:

Anzahl der Vollgeschosse Traufhöhe in m Firsthöhe in m		
1	3,50	8,50
2	6,00	12,00
3	9,00	15,00

Diese Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

Als Außenkante gelten Wände oder Stützen.

Diese Traufhöhen müssen mindestens auf 70 % der Gesamtrauflängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtrauflängen ausgenommen.

3. Abstandsflächen

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude auch mit geringeren seitlichen Abstandsflächen zulässig (§ 6 Abs. 4 und 5 LBO).

III. Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Geländeschnitte

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

3. Bodendenkmalpflege

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

4. Ortsbauplan "Niedernauer Straße"

Der Ortsbauplan "Niedernauer Straße", genehmigt am 26.2.1965, wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

5. Bebauungsplan "Hagenwört"

Der Bebauungsplan "Hagenwört", genehmigt am 9.7.1975, rechtsverbindlich seit dem 7.12.1982, wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

6. Entwässerung

Bedingt durch die Höhenlage des Sammlers in der Hagenwörtstraße ist die Entwässerung des Kellergeschosses mit natürlichem Gefälle nicht bei allen Grundstücken möglich.

STADTPLANUNGSAMT

ROTTENBURG AM NECKAR, DEN 06.03.1989

ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "HAGENWÖRT"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 23.09.1986 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 30.01.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 09.02.1987.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 08.09.1987 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und am 31.05.1988 und 18.10.1988 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 BauGB
in der Fassung vom 08.09.1987 von 02.11.1987 bis 01.12.1987
in der Fassung vom 31.05.1988 von 25.07.1988 bis 24.08.1988
in der Fassung vom 18.10.1988 von 09.01.1989 bis 10.02.1989
öffentlich ausgelegt.

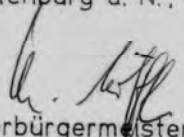
Rottenburg a. N., den 13.03.1989

SATZUNGSBESCHLUSS

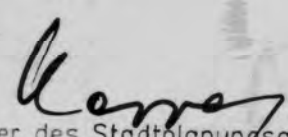
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 14.03.1989 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.03.1989 sowie die Begründung in der Fassung vom 14.03.1989.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 15.03.1989


Oberbürgermeister



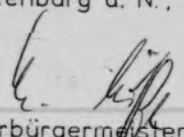

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 05.07.1989, Nr. 22-32/2511.2-1-1035/89 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 14.07.1989


Oberbürgermeister



INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 20.07.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 20.07.1989

