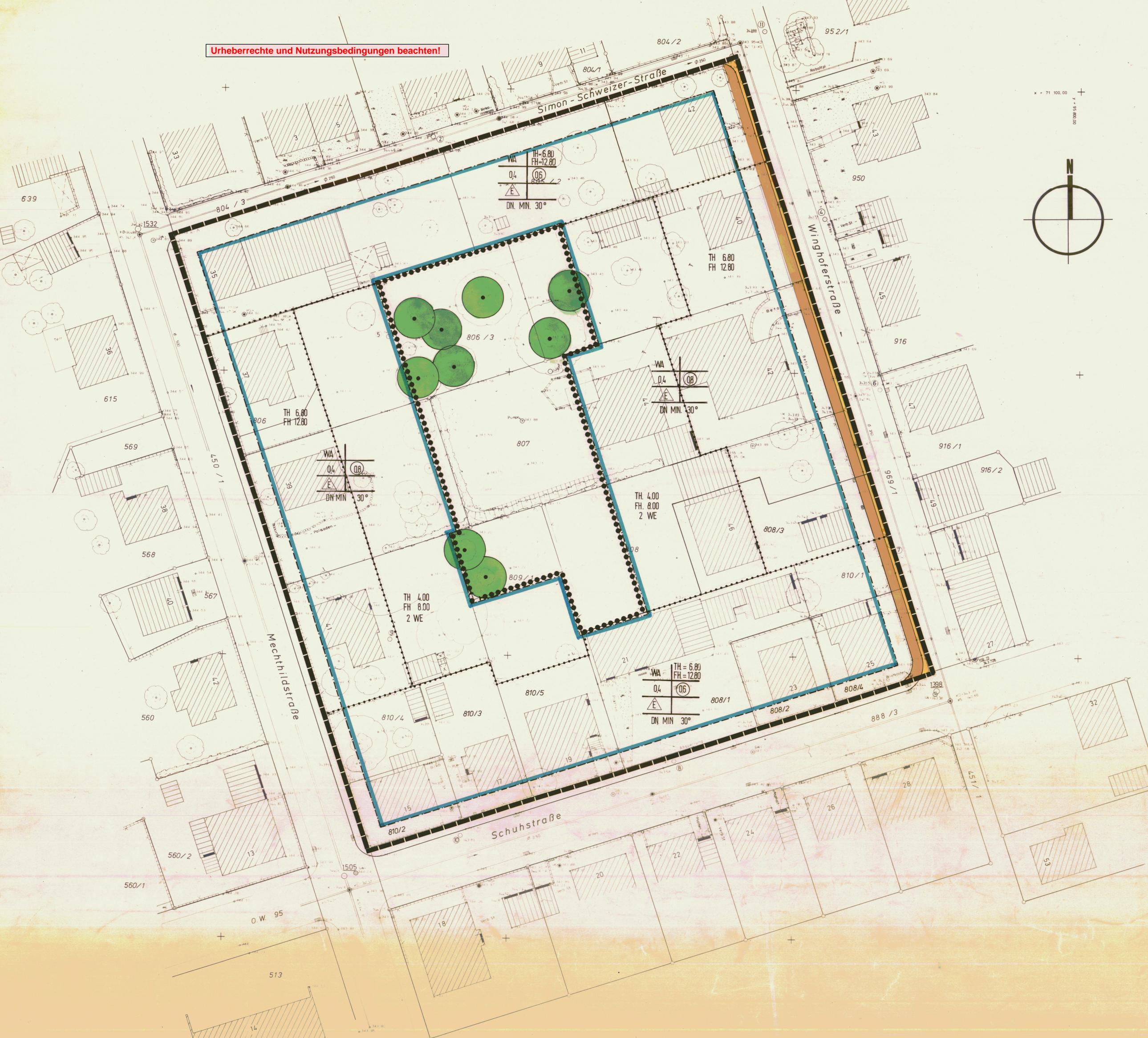
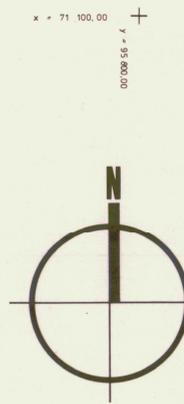


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGB1. I S.2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGB1. I S. 1763), geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGB1. I S. 2265).

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke -, Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 5 - Tankstellen - unzulässig. In den Bereichen, die mit 2 WE gekennzeichnet sind, sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechen dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sind die Grundstücksflächen maßgebend, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hintersten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung liegt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:
offene Bauweise, es sind
nur Einzelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind parallel und/oder senkrecht zu den festgesetzten Bau-grenzen anzuordnen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-fläche zulässig.

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

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls sind neue, einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GB1.S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.4.85 (GB1. S 51) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachgestaltung

- Als Dachform sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen, insbesondere Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Bei Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Die Dachneigung muß mindestens 30 ° betragen, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind rote bis braune Ziegel- und Betondachsteine zulässig. Flachdächer können begrünt werden.
- Pultdächer sind nur zulässig, sofern diese von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.

2. Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstwerte.

Die Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Geländeoberfläche, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Trauflänge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

Traufhöhen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen.

Die Firsthöhe wird auf die mittlere Geländeoberfläche bezogen, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird.

Unabhängig von der Traufhöhe sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

III. HINWEISE

1. Geländeoberfläche

Die Höhe der mittleren Geländeoberfläche 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 noch nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

4. Ortsbauplan

Der Ortsbauplan "Kremmler Straße" und die Ortsbausatzung werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes für diesen Geltungsbereich aufgehoben.

ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN , SIMON-SCHWEIZER-STR. '

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16.12.1986 gemäß § 2 Absatz 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 30.01.1987 öffentlich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 BBauG erfolgte am 09.02.1987

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.10.1987 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.11.1987 bis 01.12.1987 einschließlich öffentlich aus-
gelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 15.03.1988 als Satzung beschlossen.

6. ANZEIGE

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 15.06.1988 Nr. 22-32/2511.2-1-1023/8 abgeschlossen.

7. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am 07.07.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, DEN 15.03.1988

[Handwritten signature]

.....
OBERBÜRGERMEISTER



[Handwritten signature]

.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTS

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
2WE	Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig

Mass der baulichen Nutzung

TH	Traufhöhe (Höchstwert)
FH	Firsthöhe (Höchstwert)
0.4	Grundflächenzahl GRZ
①06	Geschossflächenzahl GFZ

Bauweise , Baugrenzen

	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Grünfläche

	Bäume , die zu erhalten sind
---	------------------------------

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung der Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ u. GFZ



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

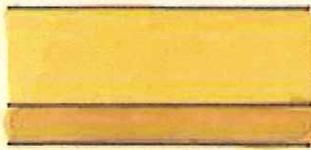
DN MIN 30°

Dachneigung min. 30°



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche
Fahrbahn
Gehweg

Nutzungsschablone

Bau- gebiet	Traufhöhe Firsthöhe	max.
GRZ	GFZ	
Bau- weise		

Dachneigung
Wohneinheiten

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 2500

