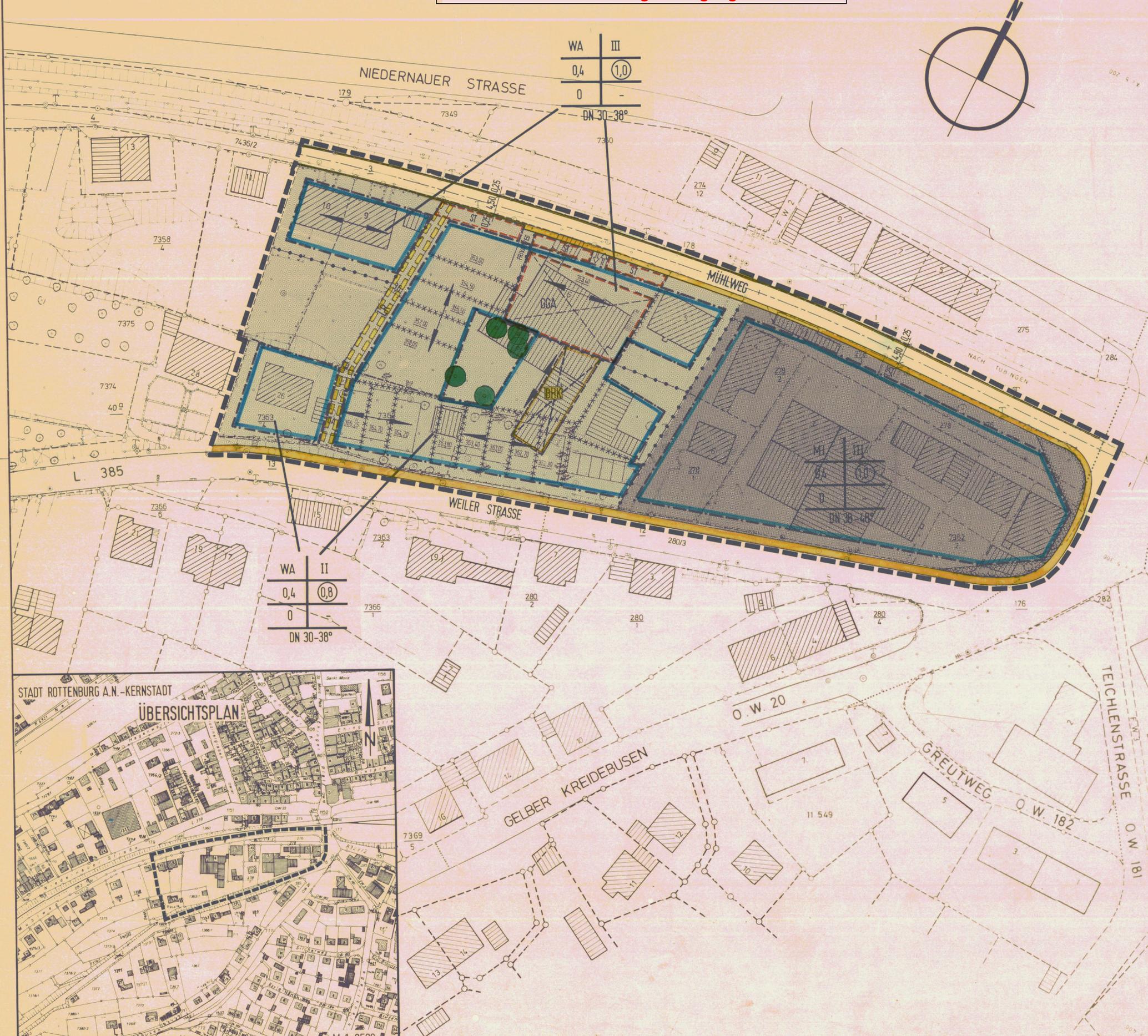


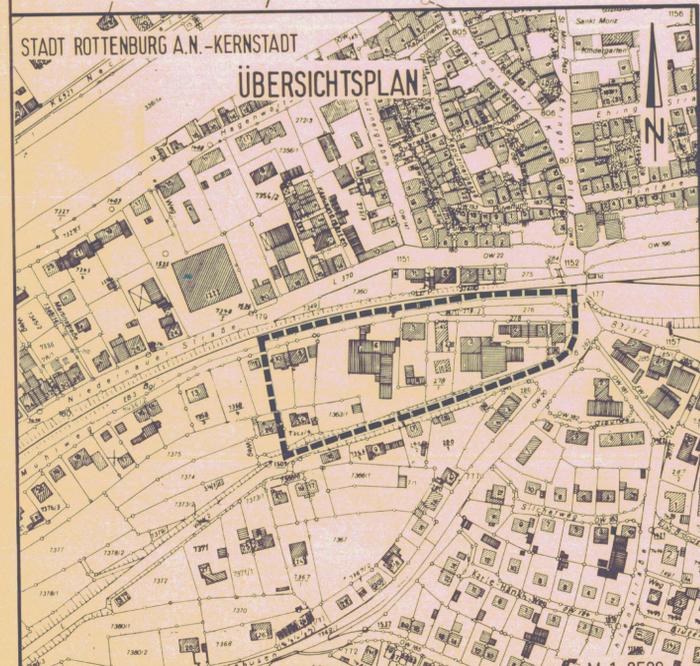


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



WA	III
0,4	(1,0)
0	-
DN 30-38°	

WA	II
0,4	(0,8)
0	-
DN 30-38°	



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
(0,8)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE

0	OFFENE BAUWEISE
DN	DACHNEIGUNG
→	HAUPTFIRSTRICHTUNG/ STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GRENZEN

---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
---	BAUGRENZE
---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
*****	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

VERKEHRSLÄCHEN

---	GEHWEG
---	FAHRBAHN
---	SCHRAMMBORD

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

●	EINZELPFLANZGEBOT
GGG	GEMEINSCHAFTSGARAGEN
ST/GA	STELLPLÄTZE / GARAGEN
↓↑	AUS- UND EINFAHRT DER GEMEINSCHAFTSGARAGE
BHK	BLOCKHEIZKRAFTWERK
---	LEITUNGSRECHT
---	ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (EFH)
---	SICHTFELDER

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM
DACHNEIGUNG	

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ZEICHENERKLÄRUNG

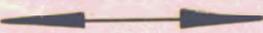
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET

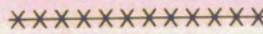
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

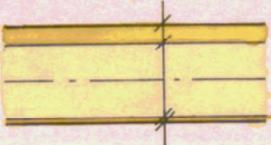
BAUWEISE

0	OFFENE BAUWEISE
DN	DACHNEIGUNG
	HAUPTFIRSTRICHTUNG/ STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GRENZEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
	BAUGRENZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

	GEHWEG FAHRBAHN SCHRAMMBORD
---	-----------------------------------

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



EINZELPFLANZGEBOT



GEMEINSCHAFTSGARAGEN



STELLPLÄTZE / GARAGEN



AUS-UND EINFAHRT DER GEMEINSCHAFTSGARAGE



BLOCKHEIZKRAFTWERK



LEITUNGSRECHT

353,40

ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (EFH)



SICHTFELDER

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM
DACHNEIGUNG	

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BBauG
BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO, Ausnahmen
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 2 sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

sind nicht zulässig

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16 - 21 a BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z) siehe Eintrag im Lageplan,
die Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 5 der LBO vom 28.11.1983 müssen über der festgesetzten bzw. im Genehmigungsverfahren festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die oben stehenden Festsetzungen gelten als Höchstgrenze.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Für Flächen auf denen keine Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan eingetragen ist, sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zu den Verkehrsflächen zu stellen.

4. Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

5. Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

Zur Betonung des Wohnhofcharakters gilt ein Pflanzgebot für Einzelbäume als großkronige einheimische Laubbäume wie Kastanie, Linde, Nußbaum, Platane oder ähnliches. Als Ausnahme können Verschiebungen der Standorte erfolgen, wenn technische Gründe dies erfordern.

6. Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Die im Lageplan mit Lr gekennzeichneten Flächen sind in einer Breite von 3,00 m mit einem Leitungsrecht für Frischwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Nachrichtentechnik zu belasten.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Die im Bebauungsplan an den Straßeneinmündungen eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BBauG
§ 73 LBO Baden-Württ.

1. Dachgestaltung

Die Dachneigung ist entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, einhüftige und Dächer mit versetzten geneigten Dachflächen zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser dürfen insgesamt 50% der Trauflänge an der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,20 m einhalten.

Zur Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel und Dachsteine zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt bei

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
I	5,50 m	9,75 m
II	5,50 m	9,75 m
III	8,00 m	13,00 m

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die im Bebauungsplan eingetragenen EFH können um 0,75 m über- oder unterschritten werden. Die Regelung der Gebäudehöhen wird davon nicht berührt.

Für Flächen auf denen im Bebauungsplan keine EFH festgesetzt ist, wird die EFH im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgesetzt.

Die Traufhöhe ist bezogen auf die EFH bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwerk.

3. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien (z. B. glasierte Klinker, Kunststoffplatten, Metallplatten u.ä.)

- Glas ausgenommen - zur Gestaltung der Außenwände sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten - Anpflanzungen sind ausgenommen.

III. HINWEISE

1. Das Geologische Landesamt Bad.-Württ. weist darauf hin, daß sich das Gelände auf einer Schicht Muschelkalk-Hangschutt befindet. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.
2. Unter Teilen des Baugebietes befinden sich alte Keller, die früher zur Bierlagerung benutzt wurden. Bei Ausschachtungen und Gründungen sind entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen.

IV. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).
- Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.07.1979.
- Landesbauordnung (LBO) von Bad.-Württ. in der Fassung v. 28.11.1983 (GBL. S. 770).

BEBAUUNGSPLAN „VORDERER MÜHLWEG“

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
..... 20.3.1984
gemäß § 2 Abs. (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
..... 14.4.1984
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
..... 18.4.1984

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
..... 19.6.1984
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
..... 18.7.1984
bis 17.8.1984

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
..... 11.9.1984
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
..... 11.12.1984
Nr. 13-42/412.1-1119/84
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
..... 18.1.1985
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 1984

.....
OBERBÜRGERMEISTER



.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES