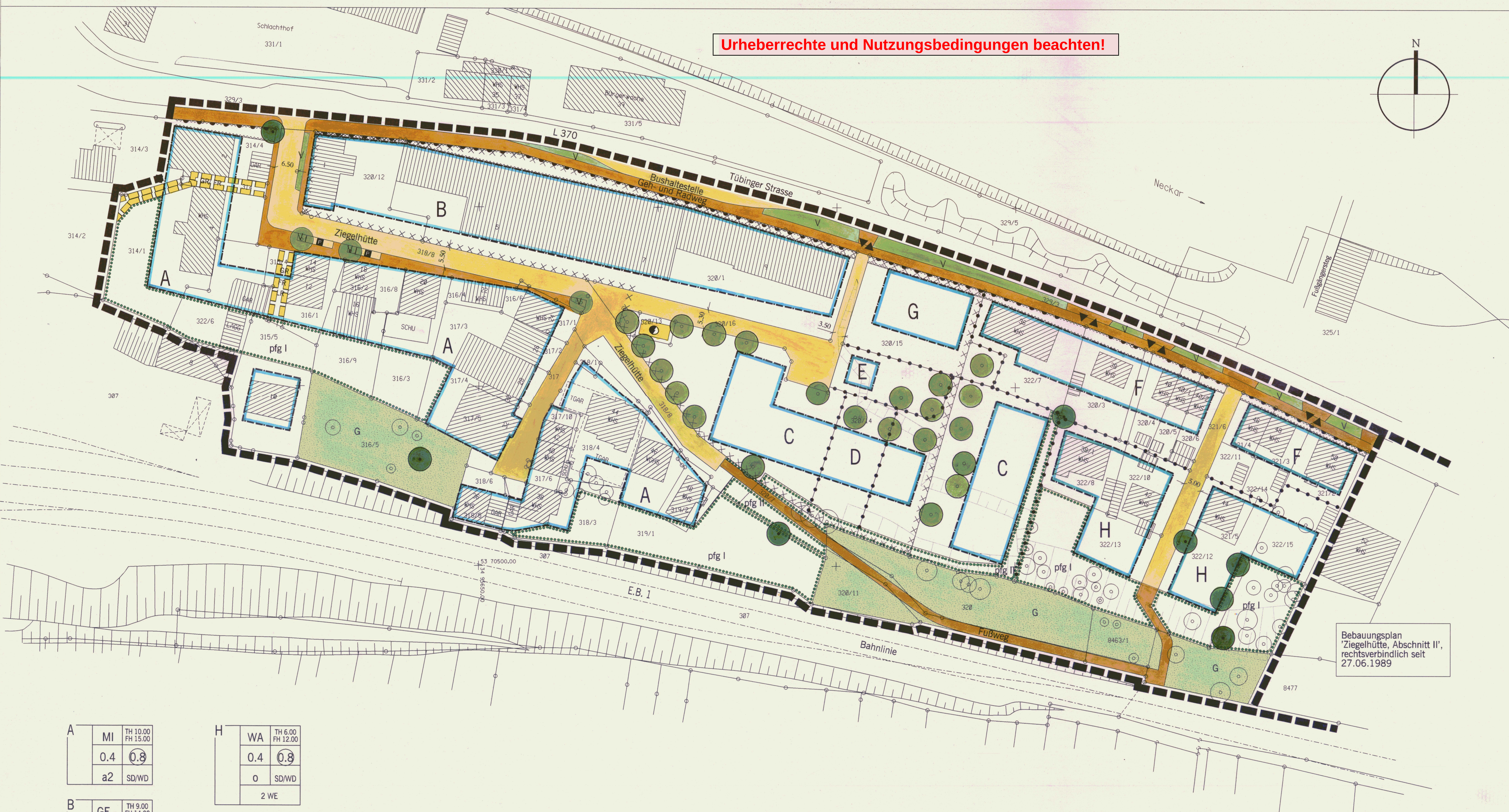
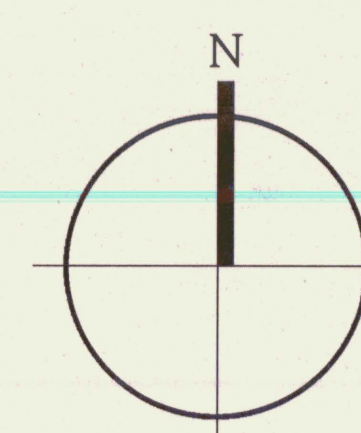


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Bebauungsplan
"Ziegelhütte, Abschnitt II",
rechtsverbindlich seit
27.06.1989

A	MI	TH 10.00 FH 15.00
	0.4	0.8
	a2	SD/WD

H	WA	TH 6.00 FH 12.00
	0.4	0.8
	0	SD/WD
	2 WE	

B	GE _e	TH 9.00 FH 14.00
	0.8	1.2
	a1	-

C	WA	TH 6.50 FH 12.50
	0.4	0.8
	0	SD/WD
	2 WE	

D	WA	TH 8.25 FH 13.25
	0.4	0.8
	0	SD/WD
	2 WE	

E	WA	TH 9.00 FH 13.25
	0.4	0.8
	0	SD/WD
	2 WE	

F	WA	TH 6.00 FH 12.00
	0.4	0.8
	0	SD/WD

G	WA	TH 8.25 FH 13.25
	0.4	0.8
	0	SD/WD

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE_e eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

0.4 Grundflächenzahl (Beispiel)
TH Geschosflächenzahl (Beispiel)
FH Traufhöhe
FH Firsthöhe

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBAUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Anbauverbot

VERKEHRSPFLÄCHEN, VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fahrbahnfläche

Gehwegfläche, Geh- und Radweg bzw. Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

V Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

private Grünfläche

G Zweckbestimmung: Garten oder Obstbaumgärten

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot, pfg I und pfg II (siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzung: Baum

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung: Baum

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altstandort "Tübinger Straße 30" NR 00179 laut
Altlastenkataster der Stadt Rottenburg am Neckar

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bestehender Baum

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

MI	TH 6.00 FH 12.00
0.4	0.8
a2	SD/WD
2 WE	

max. Traufhöhe

max. Firsthöhe

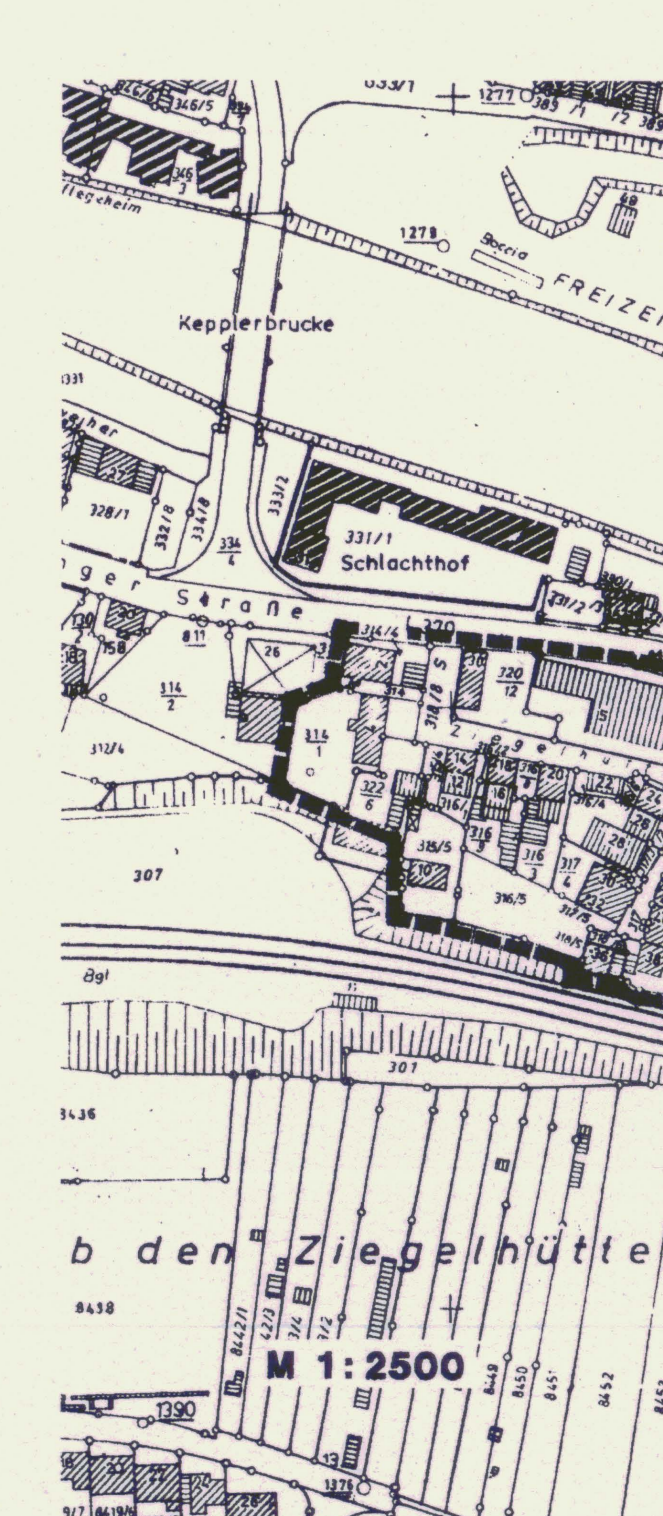
Geschosflächenzahl

Dachform und Dachneigung

Höchstzulässige Zahl der
Wohneinheiten

STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR, 06.03.1997

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE_e

eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

0.4 Grundflächenzahl (Beispiel)

(0.8) Geschoßflächenzahl (Beispiel)

TH Traufhöhe

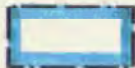
FH Firsthöhe

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)



Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE
FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Anbauverbot

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fahrbahnfläche



Gehwegfläche, Geh- und Radweg bzw. Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Parkfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

V

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün



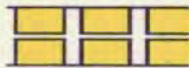
private Grünfläche

G

Zweckbestimmung: Garten oder Obstbaumgärten

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Pflanzgebot, pfg I und pfg II (siehe textliche Festsetzungen)



Anpflanzung: Baum

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Erhaltung: Baum

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN MIT
UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET
SIND

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Altstandort "Tübinger Straße 30" NR 00179 laut
Altlastenkataster der Stadt Rottenburg am Neckar

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Bestehender Baum

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

MI	TH 6.00 FH 12.00
0.4	0.8
a2	SD/WD
2 WE	

max. Traufhöhe
max. Firsthöhe

Geschoßflächenzahl

Dachform und Dachneigung

Höchstzulässige Zahl der
Wohneinheiten

STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR, 06.03.1997

[Handwritten signature]

A	MI	TH 10.00 FH 15.00
	0.4	0.8
	a2	SD/WD

B	GE _e	TH 9.00 FH 14.00
	0.8	1.2
	a1	-

C	WA	TH 6.50 FH 12.50
	0.4	0.8
	0	SD/WD
	2 WE	

D	WA	TH 8.25 FH 13.25
	0.4	0.8
	0	SD/WD
	2 WE	

E	WA	TH 9.00 FH 13.25
	0.4	0.8
	0	SD/WD
	2 WE	

F	WA	TH 6.00 FH 12.00
	0.4	0.8
	0	SD/WD

G	WA	TH 8.25 FH 13.25
	0.4	0.8
	0	SD/WD

H	WA	TH 6.00 FH 12.00
	0.4	0.8
	0	SD/WD
	2 WE	

ZEICHN

WA

MI

GE_e

0.4
0.8
TH
FH

0
a



2 WE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet

gem. § 4 BauNVO

MI = Mischgebiet

gem. § 6 i.V.m. §1
Abs. 5+9 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Ziffer 1 bis 7
BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme von
Einzelhandelsbetrieben.

GE_e = eingeschränktes Gewerbegebiet

gem. § 8 i.V.m. §1
Abs. 5, 6+9 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3
BauNVO genannten Nutzungen,

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

die den Emissionswerten eines Mischgebietes entsprechen
mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.
Folgende Branchen des Einzelhandels sind zulässig:

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf

- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge, Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 22 BauNVO

0 = offene Bauweise

a1 = abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

a2 = abweichende Bauweise: es sind Gebäude auch mit geringeren seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Teilgebieten C, D, E und H auf zwei Wohnungen begrenzt.

5. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflanzen bzw. zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls sind neue Bäume anzupflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

5.2 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg I - gekennzeichneten Flächen ist auf jeweils 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

5.3 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg II - gekennzeichneten Flächen sind einheimische Sträucher, Kleinbäume und hochstämmige Laubbäume flächig anzupflanzen und zu erhalten.

5.4 Pflanzarten:

Für die Bepflanzung sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Hochstämmige Bäume:

- alle Arten von Obstbäumen
- Linde
- Rotbuche
- Berg- und Spitzahorn
- Eiche

Kleinbäume:

- Feldahorn
- Feuerahorn
- Hausbuche
- Feldulme
- Traubenkirsche

Sträucher:

- Felsenbirne
- Hartriegel
- Wildrosen
- Weißdorn
- Schlehdorn
- Zierquitte
- Haselnuß
- Salweide
- wolliger Schneeball

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Das im Bebauungsplan eingezeichnete Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeder Art über 0.7 m Höhe ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen an der L 370 können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, hiervon ausgenommen sind Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

7. Zufahrten von der L370

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es sind nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen Zu- und Ausfahrten von und zu der L 370 zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf Grundstück Fl.Nr. 314 und auf Grundstück Fl.Nr. 314 1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Fl.Nr. 314/2 festgesetzt.

Auf Grundstück Fl.Nr. 315/4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Fl.Nr. 315/5 festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).

1. Dachgestaltung

Die Dachform der Gebäude ist, soweit festgesetzt, nur entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.

In den mit SD/WD gekennzeichneten Bereichen sind auch Krüppelwalmdächer und Mansardendächer und ausnahmsweise Pultdächer und Flachdächer zulässig. Bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebeltürmchen u.a. sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

2. Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen und Firsthöhen in m werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die eingetragene Traufhöhe als Höchstgrenze der Gebäudehöhe.

Bei technischen Aufbauten ist ein Überschreiten der festgesetzten Höhen zulässig.

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

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt $\frac{2}{3}$ der Trauflänge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

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

Die Firsthöhe wird auf die mittlere Geländeoberfläche bezogen.

3. Abstandsflächen

In der abweichenden Bauweise - a2 - sind Gebäude auch mit geringeren seitlichen Abstandsflächen zulässig (§ 5 Abs. 4 bis 7 LBO)

III. Hinweise

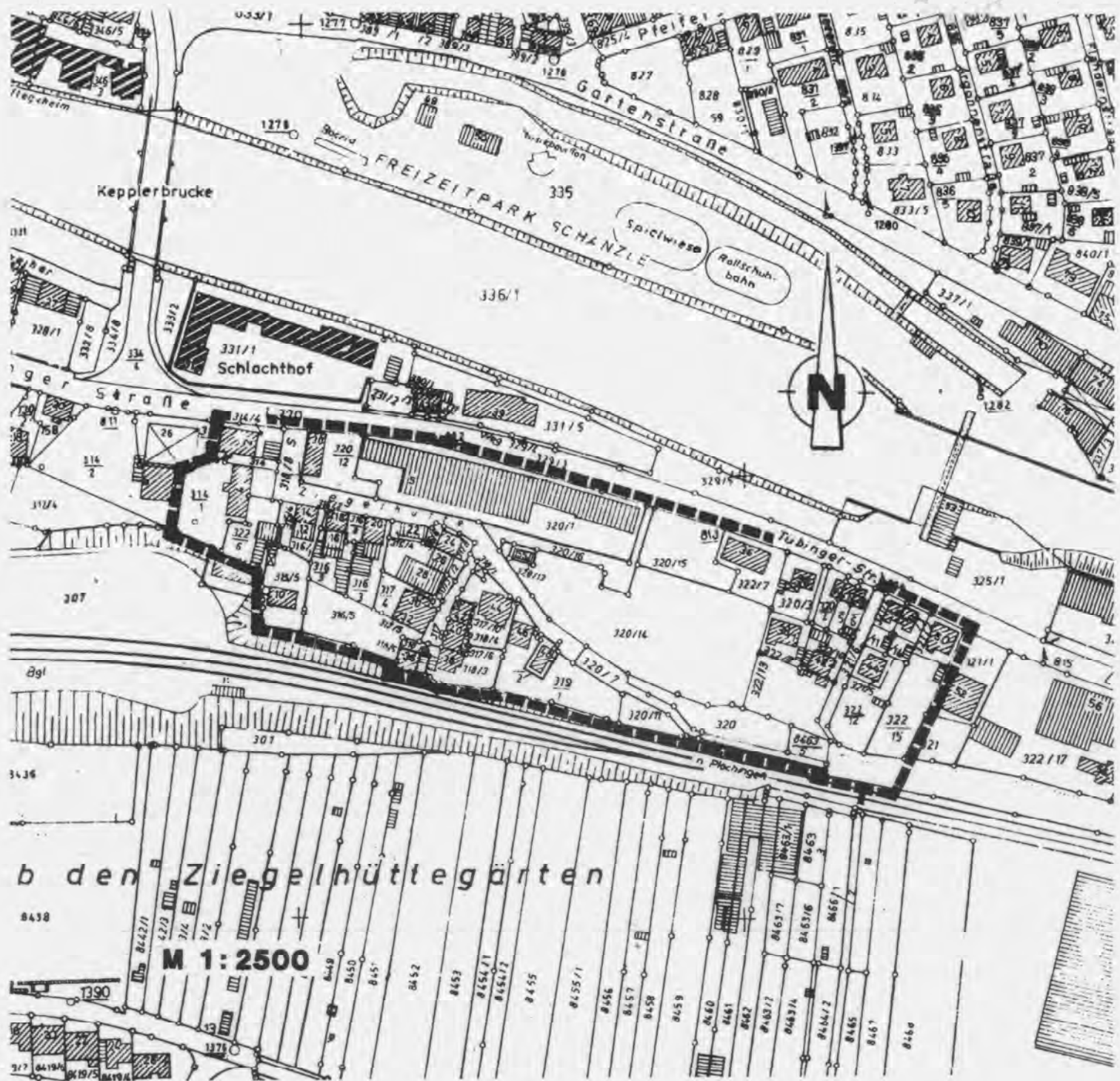
1. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

2. Bodendenkmalpflege

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ROTTENBURG AM NECKAR - KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELHÜTTE I" - NEUFASSUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 01.10.1996 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Dieser Beschluß wurde am 11.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 22.08.1996

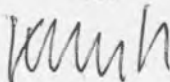
AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 01.10.1996 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.09.1996 von 22.10.1996 bis 21.11.1996 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegen.

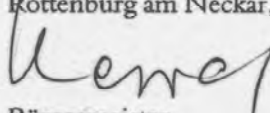
Rottenburg am Neckar, den 22.11.1996



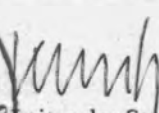
SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 18.03.1997 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.03.1997 sowie die Begründung in der Fassung vom 10.09.1996 / 03.03.1997 / 18.03.1997

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 07.04.1997



Bürgermeister



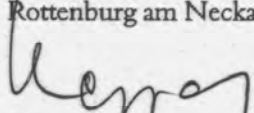
Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 17.06.1997 Nr. 22-32 / 2511.2-1-018 / 97 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg am Neckar, den 19.06.1997



Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 27.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 27.06.1997

