KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL HEMMENDORF
FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN " LETTENBREITE SÜD "

M 1 : 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

BEBAUUNGSPLAN
" LETTENBREITE NORD "

Lettenbreite
Tannenäcker
20 KV - Freileitung
Neuwiesen
Dettinger Str.
Heimentale

A

WA	II - III
0.4	6.0m 11.0m
o Bauweise gemäß Planeinschrieb	

B

WA	II
0.3	4.0m 9.0m
2 WE o Bauweise gemäß Planeinschrieb	

C

WA	II - III
0.3	6.0m 11.0m
2WE o Bauweise gemäß Planeinschrieb	

1. Bebauungsplanänderung
Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar, 15.12.1998

STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR,
DEN 14. 08. 1991

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 BauGB am 26. 01. 1999

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 26. 01. 1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 03.02.1999

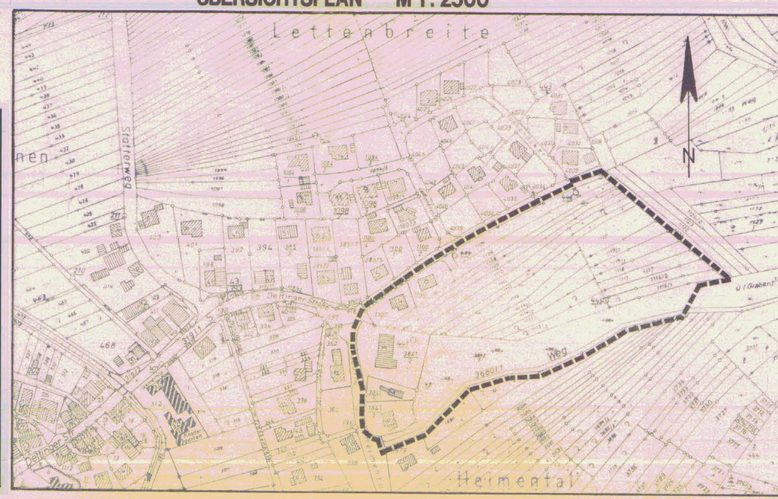
Bürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am 12.02.1999

Rottenburg am Neckar, den 18.02.1999

Leiter des Stadtplanungsamtes

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 2500



ZEICHENERKLÄRUNG

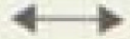
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II - III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL
TRAUFHÖHE 4,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE HÖCHSTENS 4,0 m
FIRSTHÖHE 11,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE HÖCHSTENS 11,0 m
2 WE	MAXIMAL ZWEI WOHNEINHEITEN

BAUWEISE

	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

BAUGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

VERKEHRSFLÄCHEN

FUSS- UND RADWEG

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN / PFLANZFESTSETZUNGEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSGRÜN

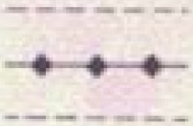
KINDERSPIELPLATZ

EINZELPFLANZGEBOT

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

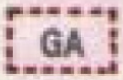
ÖKOLOGISCHE SCHUTZFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

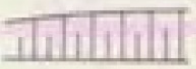


OBERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG
MIT SCHUTZSTREIFEN

LEITUNGSRECHT



GARAGEN



BÖSCHUNGEN

WA	II
0.3	4,0 m 9,5 m
2 WE o	

BAUGEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	TRAUFHÖHE FIRSTHÖHE
WOHNEINHEITENBESCHRÄNKUNG BAUWEISE	

ROTTENBURG AM NECKAR HEMMENDORF
BEBAUUNGSPLAN "LETTENBREITE SÜD"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 07.12.1976 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 22.03.1990

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.04.1991 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 08.04.1991 von 29.04.1991 bis 28.05.1991
in der Fassung vom ..... von ..... bis .....
öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a. N., den 29.05.1991 Kunh

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 17.09.1991 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.08.1991 sowie die Begründung in der Fassung vom 05.04.1991 / 17.09.1991

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 01.10.1991

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a

Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 21.02.1992 Nr. 22-33/2511.2-1-1097/91 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 26.02.1992

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a

Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 27.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 13.03.1992 Kunh

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1990 (BGBl. I S. 127)
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).

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:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1+6 BauGB
§§ 1 - 15 BauNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
In den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2.0 Mass der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen, Firsthöhen und Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3.0 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

ED = offene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.
Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung entweder und / oder

Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis 8 Grad zulässig.

6.0 Flächen für Garagen

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

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

7.0 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrG

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

7.2 Zu- und Ausfahrten

Im Bereich der öffentlichen Parkflächen und der als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen ist für jedes dahinterliegende Grundstück eine notwendige Zufahrt zulässig.

8.0 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.

9.0 Ökologische Schutzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Sie dient der Erhaltung des Gehölzstreifens sowie eines Teils der Böschung entlang der Geländeterrasse.

10.0 Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht
① zugunsten der Stadt zur Führung eines Kanals
② zugunsten der EVS für ein vorhandenes Erdkabel
festgesetzt.

11.0 Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pro Wohngebäude ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäumen) auszuführen.
Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.
Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

12.0 Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.
Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

13.0 Höhenlage der Gebäude

§ 9 Abs. 2 BauGB

Maßgebend für die Höhenlage der Gebäude ist die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen eine Höhe von maximal 0,70 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Gebäudehöhe

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Z = II	4,00 m	9,00 m
Z = III	6,00 m	11,00 m

Die Firsthöhe ist auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH bezogen.
Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.
Die Traufhöhen müssen auf mindestens 70 % der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.
Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen.

2.0 Gebäudeproportionen

Die Gebäudelänge (Traufseite) muß größer oder mindestens gleich groß sein wie die Gebäudebreite (Giebelseite).;
Bei Doppelhäusern darf die Breite der einzelnen Doppelhaushälfte 13,0 m nicht überschreiten.

3.0 Dachgestaltung

Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

3.1 Dachform

- Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Pultdächer sind zulässig, sofern sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden und als begrünte Dächer.

- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

3.2 Dachneigung

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit 38° - 48° Dachneigung auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25 Grad betragen.

- Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß mindestens 15 ° betragen.

3.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Materialien zulässig.

3.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte der Dachseite nicht überschreitet.
  Zulässig sind:
  giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
  Zwerchgiebel
  Schleppgauben

- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten.

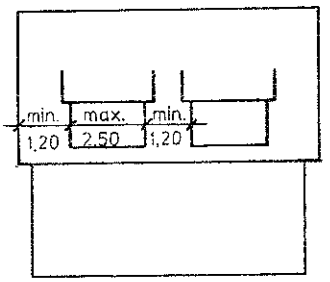
- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.

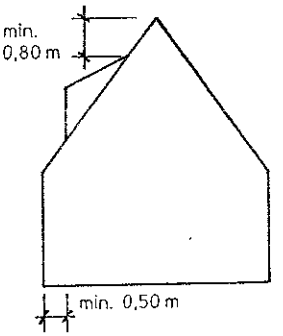
- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagerecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade Dachgaube.

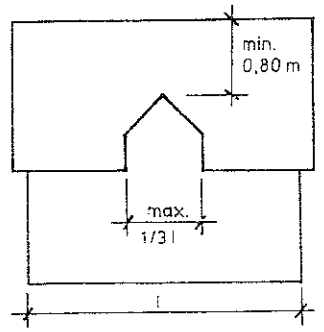
- Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Zwerchgiebel dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

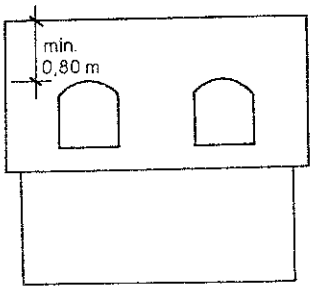
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

Systemskizze









3.5 Dachüberstand

An den Traufseiten der Gebäude muß der Dachüberstand gemessen von der Außenwand bis zur Traufe zwischen 0,20 m und 0,60 m betragen. Der Dachüberstand muß auf mindestens 70% der Gebäudelänge eingehalten werden. Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 0,40 m betragen.

4.0 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen) Kunststoff und Metallverkleidungen, sind unzulässig.

5.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.
Es sind nur quadratische und rechteckige Pflastersteine und Platten zulässig.
Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 1/3 begrünt werden.

6.0 Aussenantennen

Je Gebäude im Sinne des § 22 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 2 LBO ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

IV. HINWEISE

1.0 Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe beizufügen. Die Höhenlage der Gebäude wird im Sinne des § 11 Abs. 1 LBO überprüft.

2.0 Wasserversorgung

Für Wohngebäude, deren höchstgelegene Wasserentnahmestelle höher als 440,0 m über N.N. liegt ist zur Sicherstellung der Wasserversorgung eine häusliche Druckerhöhungsanlage erforderlich.

3.0 Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Unregelmäßigkeiten bei den Baugrundverhältnissen möglich. Werden beim Aushub Schichtverbiegungen oder Fehlstellen festgestellt, sollte ein Baugrundsachverständiger zur Gründungsberatung hinzugezogen werden

4.0 Bodendenkmalpflege

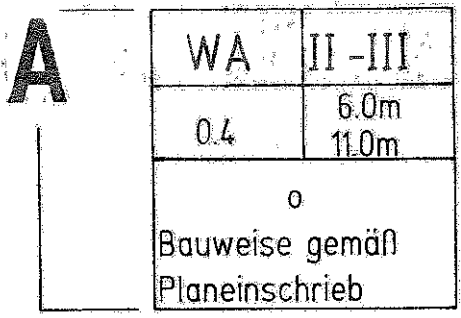
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen ist daher vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

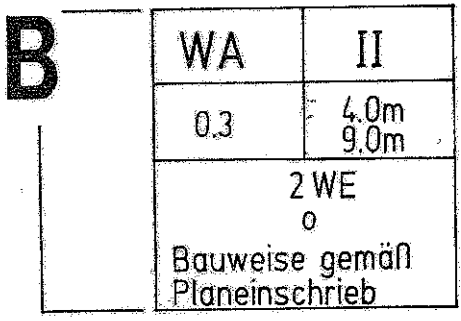
5.0 Erdaushub

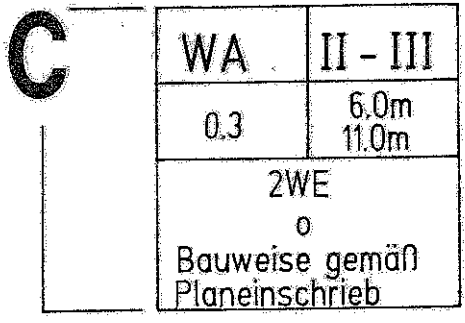
Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Dabei sollen die bestehenden Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

6.0 Erdkabel

Die genaue Lage des Erdkabelsentlang der Straße Neuwiesen ist durch Suchschlitze festzustellen. Mindestens 1,0 m beiderseits des Erdkabels dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.


A
WA
II -III
0.4
6.0m
11.0m
o
Bauweise gemäß
Planeinschrieb


B
WA
II
0.3
4.0m
9.0m
2 WE
o
Bauweise gemäß
Planeinschrieb


C
WA
II - III
0.3
6.0m
11.0m
2WE
o
Bauweise gemäß
Planeinschrieb

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 BauGB am 26. 01. 1999

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 26. 01. 1999

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 03. 0

Bürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am 12.02.1999

Rottenburg am Neckar, den 18.02.1999

Leiter des Stadtplanungsamtes