



## BEBAUUNGSPLAN

# „Ob dem Dorf“ – 1. Änderung

Textteil vom 29.01.2016

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



## AUSFERTIGUNG

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den .....

.....  
Bürgermeister

.....  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB**

Rottenburg am Neckar, den .....

.....  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) in die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle einbezogen wird. Darüber hinaus wird für die bauliche Anlage der Mehrzweckhalle eine maximal zulässige Grundfläche von 600m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit 21.11.1980 unverändert weiter.

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die **Änderungen sind blau markiert**:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
  - 2.1 Grundflächenzahl  
Geschoßflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse } entsprechend dem Einschrieb  
im Bebauungsplan

- 2.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)  
Für die Mehrzweckhalle wird eine maximale Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - 3.1 Offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
  - 3.2 zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
  - 3.3 Auf Flächen, die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen  gekennzeichnet sind, sind nur Doppelhäuser zulässig
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)
  - 4.1 Firstrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

- 5.1 Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen (GA) und in den überbaubaren Grundstücksflächen
- 5.2 sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.
- 5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.

6. Sichtflächen

- 6.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.  
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

7. Nebenanlagen

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen:
- a) Pergolen bis 10 qm überdeckter Fläche
  - b) genehmigungsfreie nicht überdachte Schwimmbecken

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- 8.1 Pflanzgebot für Sträucher und Gebüsch -entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 8.2 Die im Plan eingezeichneten Bäume sind als einheimische Nutz- oder Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- 8.3 Auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze ist mindestens ein Nutz- oder Laubbaum mit 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden können.

**9. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

In der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ sind Einrichtungen mit dieser Zweckbestimmung und zugehörige Nutzungen sowie Spielanlagen zulässig.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit 21.11.1980 unverändert weiter.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet „Ob dem Dorf“, rechtsverbindlich seit dem 21.11.1980 sowie die Gaubensatzung, rechtsverbindlich seit dem 14.09.1995 gelten unverändert weiter.

### III. HINWEISE

#### Geländeschnitte

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

#### Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

#### Geländegestaltung

Bei Ausschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind weich abzuschragen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

#### Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

**keine**

Rottenburg am Neckar, den 29.01.2016

Ulrich Bode  
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt