



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

„Burgäcker – Äuble II“

Textteil vom 26.04.2019

Bestand der Planung: Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den _____

Erster 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

Die 2. Änderung der Bebauungspläne „Burgäcker-Äuble II“ betrifft die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in den mit WR° (Reines Wohngebiet) bezeichneten Planbereichen.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Burgäcker-Äuble II“ rechtsverbindlich seit 05.10.1982, sowie die der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 08.06.1995 unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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

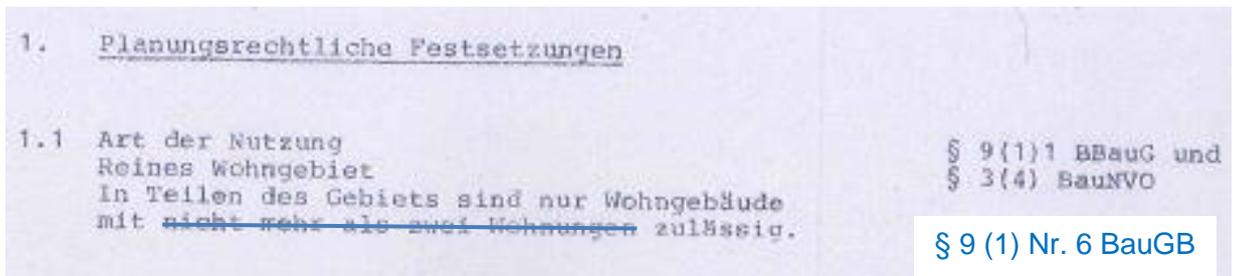
1 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der GFZ festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nicht verändert.

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO



Im WR° sind pro Gebäude maximal 3 WE zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgäcker – Äuble II“ gelten unverändert weiter.

Anlage: rechtsverbindlicher Textteil zum Bebauungsplan „Burgäcker – Äuble II“

Anlage

Textteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der Nutzung
Reines Wohngebiet
In Teilen des Gebiets sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. § 9(1)1 BBauG und § 3(4) BauNVO
- 1.2 Maß der Nutzung
Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb. § 9(1)1 BBauG
- 1.3 Bauweise
offene Bauweise
nur Einzelhäuser bzw. Hausgruppen nach Planeinschrieb zulässig. § 9(1)2 BBauG und § 22(1+2) BauNVO
- 1.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur Zulässig § 9 (1) 4 BBauG
- in überbaubaren Grundstücksflächen
 - auf den dafür festgesetzten Flächen.
 - auf Grundstücken mit extrem steilen Gelände-
verhältnissen sind unterirdische Garagen ausnahmsweise
auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt.
- 1.5 Nicht überdachte Stellplätze sind (nur) auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig. § 9 (1) 4 BBauG
- 1.6 Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan vorzunehmen.
(Hauptfirstrichtung zwingend, bei alternativer Hauptfirstrichtung  entweder  oder 

- 1.7
1. Nebenanlagen sind zulässig
 2. Nebenanlagen als Gebäude (Nebengebäude) sind je Baugrundstück bis zu 20 cbm umbauten Raum zulässig.
 3. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung dürfen nur in zulässigen Gebäuden untergebracht werden.



1. Änderung
Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, 30.01.1995



1.8 Pflanzgebot

Die im Plan gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit folgenden Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

Obstbäume)	einzelnd oder in Gruppen
Zierkirschen)	mind. 150 cm hoch
Zieräpfel)	
Haselnuß)	
Kornelkirsche)	in Gruppen
Flieder)	mind. 100 cm hoch
Wildrosen)	
Schneeball)	
Liguster)	

Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

- 1.9
1. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen sind entsprechend Plan eintrag festgesetzt.

§ 9(1)26 BBauG

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1
1. Sämtliche bauliche Anlagen, ausgenommen Garagen, sind mit zweiseitig geneigten Dächern (Satteldächer, versetzte Pultdächer) in roten und dunklen Materialien auszuführen; Dachneigung nach Planeinschrieb.
Einhüttige Dächer dürfen erstellt werden, wenn die größere Dachfläche talseitig angeordnet wird und der festgesetzten Dachneigung entspricht.
 2. Flachdächer mit unterirdischen Garagen sind erdüberdeckt und begrünt oder als begehbare Terrassen auszuführen.

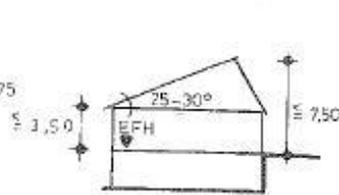
§ 111(1)1 LBO

§ 111(1)1 LBO

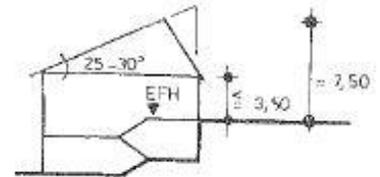
Satteldach
II Vollgeschoss



Einhüftige
Pultdächer
II = I + I UG



Satteldach in Teil-
bereichen zur Belich-
tung herausgezogen
II = I + I UG



- 2.3 Dachaufbauten sind als stehende Gauben, deren First unter dem Hauptfirst liegen muß, zulässig. § 111(1) LBO
- 2.4 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. § 111(1)3 LBO
- 2.5 Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. § 111(1)4 LBO
- 6 Die max. Gebäudehöhen (ohne technische Aufbauten) über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen: § 111(1)8 LBO

bei Festsetzung	Firsthöhe	Traufhöhe
Z = I	7,50 m	3,50 m
Z = II	9,75 m	6,50 m

Die zulässigen max. Traufhöhen müssen talseitig auf die gesamte Gebäudelänge bergseitig auf mind. die halbe Gebäudelänge eingehalten werden.

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Haus mit Oberfläche Dachhaut über der Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen.

- 2.7 Einfriedungen sind nur durch eingewachsene Zäune oder Anpflanzungen bis 0,80 m Höhe über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. § 111(1)6 LBO
Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

- 2.8 Die Stützmauern zur Kalkweiler Steige sind als Natursteinmauern in der vorhandenen Höhe zu erhalten.
Außer den vorhandenen Grundstückszugängen dürfen in der nördlichen Mauer keine weiteren Durchbrüche hergestellt werden. § 111(1)6 LBO
3. Hinweise
- 3.1 Auf den Baugrundstücken soll das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert werden.
Im Bereich der Grundstücksgrenzen sollten keine Geländeänderungen vorgenommen werden.
- 3.2 Jedem Bauantrag sind mind. zwei amtliche Geländeschnitte vom Baugrundstück beizufügen.
- 3.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
- 3.4 Werden bei Aufgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalpflegerischer Bedeutung angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt/Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.
- 3.5 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den betroffenen Eigentümern auf ihrer privaten Grundstücksfläche zu dulden.

STADT ROTTENBURG AM NECKAR KREIS TÜBINGEN

BEBAUUNGSPLAN „BURGÄCKER - ÄUBLE II“

