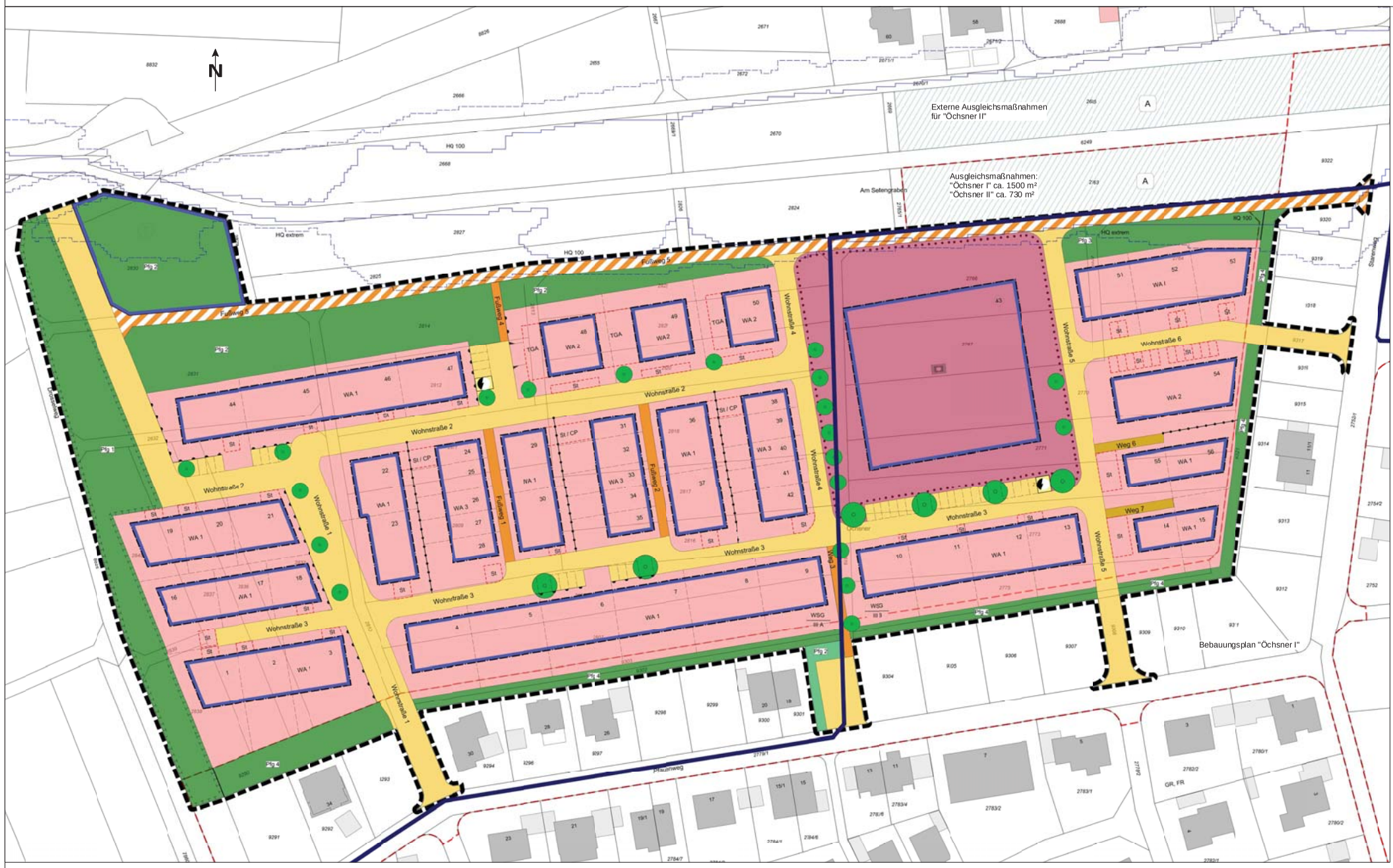
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

Bebauungsplan "Öchsner II"



ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO

GRZ — Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
DG = Dachgeschoss, HG = Hanggeschoss

TH 1 max.
TH 2 max.
FH max. — Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

E — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

ED — Nur Hausgruppen zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Dachform und Dachneigung
§ 74 LBO

Dachform siehe Textteil — Dachform und Dachneigung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung: Pflegeheim

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs 6 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Private Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtsbereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen
die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Elektrizität

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Wiese

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlicher Festsetzungen

Zweckbestimmung:
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

WSG IIIA / IIIB — Wasserschutzgebiet Zone IIIA / IIIB
Bronnbachquelle Stadt Rottenburg am Neckar

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne res
§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und landschaft
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Pfg 1 — Pflanzgebot (siehe Textteil)

A — Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes
§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB

Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen

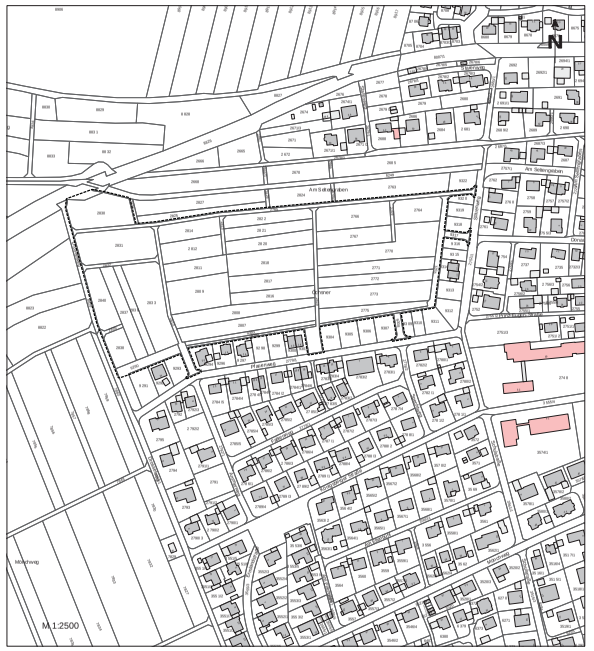
St / CP — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Carport)
§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 12 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme

Grenze des Bebauungsplanes "Öchsner I"
Geplante Grundstücksgrenze
Hochwasserlinie IQ 100
Hochwasserlinie IQ extrem



WA 1	
0,4	II
o	TH1max. 5,5 m TH2max. 7,0 m FH max. 8,0 m
ED	Dachform siehe Textteil

WA 2	
0,4	I + DG
o	TH1max. 7,0 m TH2 max. 10 m
E	FD

WA 3	
0,4	II
o	TH1 max. 5,5 m TH2 max. 7,0 m FH max. 8,0 m
EDH	Dachform siehe Textteil

Gemeinbedarfsfläche "Pflegeheim"	
0,5	II + HG
o	TH: max. 7,0 m
—	FD

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung am _____ _____

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ _____
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom _____
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom _____

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB _____
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom _____
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen 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

KREIS TÜBINGEN.
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Öchsner II“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 07.02.2019 **Rechtsverbindlich seit** _____

BV 2019/059
Anlage1