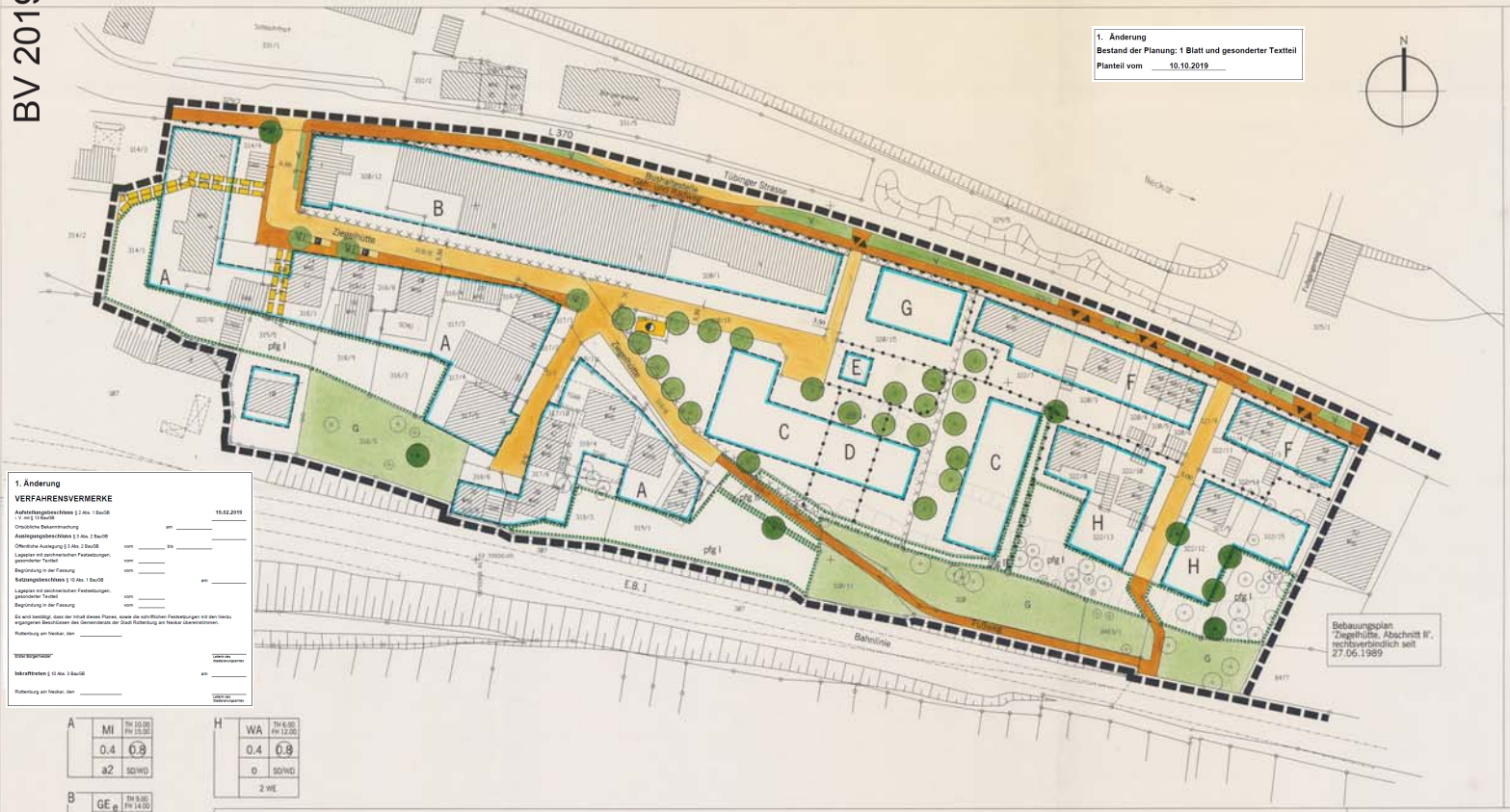
BV 2019/284

KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT
3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELHÜTTE I" - NEUFASSUNG

M 1:500

1. Änderung
Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil
Planteil vom 10.10.2019



Bebauungsplan "Ziegelhütte, Abschnitt II", rechtsverbindlich seit 27.06.1989

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Textnummer zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:
In Ergänzung zum Plan sind nur Zeichenerklärung und folgendes festgesetzt. Alle Änderungen sind blau markiert.

1. 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 (WBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) in Verbindung mit den §§ 1-17 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 = allgemeine Wohngebiet — gem. § 4 BauNVO

MI = Mischgebiet — gem. § 6 I/3 m. §§ Abs. 3 4-9 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Zeiler 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme von: Einzelhandelsbetrieben — sowie Betrieben und betriebsähnlichen Betrieben.

GE$_a$ = eingeschränktes Gewerbegebiet — gem. § 8 I/3 m. §§ Abs. 3, 4-9 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, sowie Betrieben und betriebsähnlichen Betrieben.
Folgende Betriebe des Einzelhandels sind zulässig:
- Möbel (incl. Küchen)
- Bürobedarf (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Zelte, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoff- und Bauteilmärkte
- 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 Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Eintrag in den Bebauungsplan.

3. Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 BauNVO

o = 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 gemäßigten 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 festgesetzt.

5. Flächen zum Aufbewahren und zur Behandlung von Abwässern und Stoffen — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelflächen sind so pflanzen knapp zu erhalten und zu pflegen, gegebenfalls sind neue Bäume anzupflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

5.2 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenplanzgebot - 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 Flächenplanzgebot - pfg II - gekennzeichneten Flächen sind einheimische Sträucher, Kletterbäume und heckenartige Laubbäume dicht 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

Kletterbäume:
- Feldahorn
- Feuerdorn
- Hainbuche
- Feldulme
- Traubenkirsche
- Zierapfel
- Haselnuß
- Salweide
- wolliger Schneeball
- Schlehdorn

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 als Fahrbahnoberkante- Betonfahrbahn.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen an der L 370 können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, Stützen, Stützen 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 Leitungsrecht — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf Grundstück FLNr. 314 und auf Grundstück FLNr. 314/1 sind ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück FLNr. 314/2 festgesetzt.

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1996 (GBl. S. 617).

1. Dachgestaltung

Die Dachform der Gebäude ist, soweit festgesetzt, nur entsprechend dem Eintrag in den Bebauungsplan zulässig.

In den mit SD/WD gekennzeichneten Bereichen sind auch Krüppelwalmdächer und Mansardendächer und ausnahmsweise Pultdächer und Flachdächer zulässig. Bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Gaubbildern usw. 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 natürlichen Gelände-oberfläche, bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände ohne Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Traufläge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

Traufhöhen von Dachaufbauten und Kröpperzonen sind von der zulässigen Traufhöhe und von der Gesamttraufläge ausgenommen.

Die Firsthöhe wird auf die natürliche 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. Grünabschnitte

Dem Baugesuch sind maßstabsgetreue Grünabschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

2. Bodendenkmalpflege

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

1. Änderung
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m § 13 BauGB — 19.02.2019

Ortsübliche Bekanntmachung — am _____

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB — vom _____ bis _____

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil — vom _____

Begründung in der Fassung — vom _____

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB — am _____

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil — vom _____

Begründung in der Fassung — vom _____

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

Rottenburg am Neckar, den _____

Stadt Rottenburg am Neckar — Leiter des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB — am _____

Rottenburg am Neckar, den _____

Stadt Rottenburg am Neckar — Leiter des Stadtplanungsamtes

A	MI	TH 10.00	FH 15.00
	0.4	0.8	
	a2	SD/WD	
B	GE$_a$	TH 9.00	FH 14.00
	0.8	1.2	
	a1	-	
C	WA	TH 6.50	FH 12.50
	0.4	0.8	
	o	SD/WD	
	2 WE		
D	WA	TH 8.25	FH 13.25
	0.4	0.8	
	o	SD/WD	
	2 WE		
E	WA	TH 9.00	FH 13.25
	0.4	0.8	
	o	SD/WD	
	2 WE		
F	WA	TH 6.00	FH 12.00
	0.4	0.8	
	o	SD/WD	
G	WA	TH 8.25	FH 13.25
	0.4	0.8	
	o	SD/WD	
H	WA	TH 6.00	FH 12.00
	0.4	0.8	
	o	SD/WD	
	2 WE		

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE$_a$ — 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
- Autoservice

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fahrbahnfläche
- Gehweigfläche, 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: Bäume

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung: Bäume

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Altstandort "Tübinger Straße 36" NR 08579 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	MI	max. Traufhöhe max. Firsthöhe
Grundflächenzahl	0.4	0.8 — Geschoßflächenzahl
Bauweise	a2	SD/WD — Dachform und Dachneigung
	2 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR, 06.03.1997

kmh

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

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

VERFAHRENSVERMERKE

ANHÖRUNGSBESCHLUSS
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, vom 22.10.1996 bis 25.11.1996 in der Fassung vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Rottenburg am Neckar, den 22.11.1996

kmh

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 / 10.03.1997.

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

Bürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 des Regierungspräsidiums Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 17.06.1997 Nr. 22-32 / 2511.2-1358 / 97 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG
Ausfertigung 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

kmh