



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BBauG  
BauNVO
1. Bauliche Nutzung
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG  
§§ 1 - 15 BauNVO
- WA = allgemeines Wohngebiet  
gem. § 4 BauNVO.  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3  
BauNVO sind nicht zugelassen.
- MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 1.2 Mass der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG  
§§ 16 - 21 BauNVO
- Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl  
und Zahl der Vollgeschosse sind  
entsprechend dem Einschrieb im  
Plan zulässig.
- Die Zahl der Vollgeschosse gilt als  
Höchstgrenze.
- 1.3 Bauweise § 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG  
§ 22 BauNVO
- entsprechend dem Einschrieb im  
Bebauungsplan:



= offene Bauweise, es sind  
nur Einzelhäuser zulässig



= offene Bauweise, es sind  
nur Einzel- und Doppel-  
häuser zulässig

a = abweichende Bauweise gem.  
§ 22 Abs. 4 BauNVO, eine  
halboffene Bauweise mit  
einer Grenzbebauung an der  
östlichen Grundstücksgrenze  
ist zulässig.

2. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfistrichtung zwingend einzuhalten. Bei alternativer Hauptfistrichtung

oder



Untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie Garagen innerhalb der ausgewiesenen Garagenflächen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der besonders ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

4.1 Sichtflächen

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

5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan in:

1. Verkehrsflächen nach dem Separationsprinzip:

- Fahrbahnen
- Geh- und Fußwege
- Parkstreifen

2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind verkehrsberuhigte Bereiche nach § 42 (4a) StVO, wobei die für das Zeichen 325/326 der StVO besonderen Bestimmungen zu beachten sind.

6. Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Die mit einem Pflanzgebot belegten privaten Freiflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und zu unterhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 111 LBO Bad.-Württ.

1. Dachgestaltung

§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachneigung, Dachform ..

Sofern im Bebauungsplan keine Dachneigung festgesetzt ist, muß die Dachneigung mind. 25° betragen.

In Flächen, in denen durch Einschrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt ist, sind nur Satteldächer, Walmdächer, einhüftige Satteldächer und Dächer mit versetzter, geneigter Dachfläche zulässig. Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.

Garagen sind von oben stehenden Festsetzungen ausgeschlossen.

1.2 Als Dachdeckung ist rot-braunes Material und Glas zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

sind zulässig.

Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 1/6 der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen, Abstand zum Ortsgang mind. 1,50 m, max. Höhe der Dachaufbauten 1,50 m.

2. Fassadengestaltung

§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Oberfläche der Außenwände in Putz oder Holz.

Putzanstriche in aufeinander abgestimmten, gedeckten Farbtönen.

3. Gebäudehöhen

§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt bei

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I	3,50 m	8,00 m
II = I + I UG	3,50 m	8,00 m
II	6,50 m	10,00 m

Firsthöhe bezogen auf die im Bebauungsplan dargestellte bzw. die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Traufhöhe bezogen auf die EFH bis zum Schnittpunkt Dachhaut mit Außenmauerwerk.

Bei Gebäuderücksprüngen sind entsprechend höhere Traufhöhen zulässig.

III HINWEISE

1. Geländeschnitte

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

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Soweit nicht im Bebauungsplan ausgewiesen, wird die EFH im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3. Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverkauf nicht wesentlich verändert werden.

#### 4. Bodendenkmalpflege

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

#### IV GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert am 03.12.1976 und am 06.07.1979.
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBl. S. 322) zuletzt geändert am 12.02.1980.

# BEBAUUNGSPLAN „JOHNSATZ SÜD TEIL II“

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am  
**18.11.1975**

gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG)  
in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257,  
3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar beschlossen und am

—  
öffentlich bekannt gemacht.

### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 22a Abs. 1 BBauG  
erfolgte am

### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am  
**14.09.1982**

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-  
liche Auslegung beschlossen.

### 4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung  
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom

**22.11.82**

bis **21.12.82**

einschließlich öffentlich ausgelegen.

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG  
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar am

**18.01.1983**

als Satzung beschlossen.

### 6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG  
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen  
vom

**13.05.1983**

Nr. **13-42/412.1-1012/83**

genehmigt.

### 7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde  
gemäß § 12 BBauG am

**3.06.1983**

ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-  
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-  
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den **18.01.1983**

gez. Löffler

OBERBÜRGERMEISTER

gez. Keppel

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES



# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

M1

MISCHGEBIET

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

II = I + I UG

1 VOLLGESCHOSS, TALSEITIG ALS VOLLGESCHOSS ZU ZÄHLENDES UNTERGESCHOSS

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

0,5

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

## BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

a

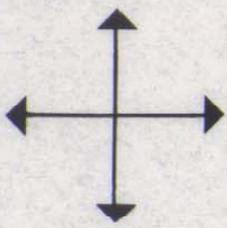
ABWEICHENDE BAUWEISE

DN

DACHNEIGUNG

SD

SATTELDACH



HAUPTFIRSTRICHTUNG - ALTERNATIV

## GRENZEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES



BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

## VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEG  
FAHRBAHN  
SCHRAMMBORD



ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

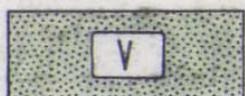


ZU - UND AUSFAHRTVERBOT

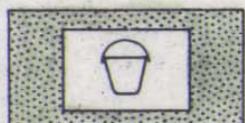


BEFAHRBARER WOHNWEG / WOHNSTRASSE  
(VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZECKBESTIMMUNG)

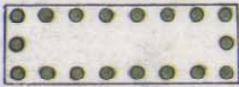
## GRÜNFLÄCHEN



VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



KINDERSPIELPLATZ



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN  
VON BÄUMEN UND STRÄUCHER

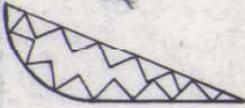


PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

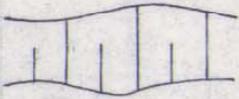
## SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GARAGENFLÄCHE



SICHTFLÄCHE

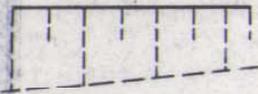


BÖSCHUNG

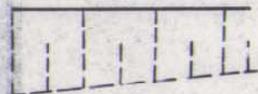
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

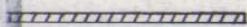
DACHNEIGUNG



AUFSCHÜTTUNG



ABGRABUNG



STÜTZMAUER

[ EFH ]

FESTGESETZTE ERDGESCHOSSFUSSBÖDENHÖHE (MAX.)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "Johnsatz - Süd Teil II"  
in Rottenburg a.N.-Weiler

INHALT:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung
7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit
8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel und Zweck der Planung ist, entsprechend den Beschlüssen des Gemeinde- und Ortschaftsrates, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und gemischte Bauflächen einer Bebauung durch einen Bebauungsplan zuzuführen.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg a.N. hat am 18.11.75 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Johnsatz-Süd" beschlossen.

Am 24.03.81 wurde beschlossen, das Baugebiet "Johnsatz-Süd" zu trennen und einen Bebauungsplan Teil I vorab genehmigen zu lassen, um im Stadtteil Weiler den dringendsten Bedarf an Bauplätzen zu decken. Die Baulandumlegung für diesen südlich der Rappenberghalde gelegenen Baustreifen wurde durch einen freiwilligen Umlegungsvertrag geregelt, indem der Gemeinde 5 Bauplätze zugeteilt wurden. Ein Großteil der Ansprüche der anderen Umlegungsbeteiligten aus dieser freiwilligen Umlegung soll in dem parallel zum Bebauungsplan "Johnsatz-Süd Teil II" verlaufenden gesetzlichen Umlegungsverfahren geregelt werden.

Am 23.06.81 wurde der Bebauungsplan "Johnsatz-Süd Teil I" vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt.

Der Bebauungsplan "Johnsatz-Süd Teil II" ist notwendig für die Realisierung des Gesamtkonzeptes und um den örtlichen Bedarf an Bauland zu decken.

## 2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Das Bebauungsplangebiet "Johnsatz-Süd Teil II" grenzt südlich an das Baugebiet "Johnsatz" und "Johnsatz-Süd Teil I" an und ist Teil des Gesamtentwurfes "Johnsatz-Süd". Dieser bildet den Abschluß der Bebauung des Stadtteils Weiler im südöstlichen Bereich als Ortsrandbebauung.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N., der am 24.08.82 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt wurde, ist das Bebauungsplangebiet "Johnsatz-Süd Teil II" als zukünftige Wohn- und gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung sowie die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BBauG ist somit gegeben.

...

### 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das gesamte Gebiet erstmals durch einen qualifizierten Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Für vorhandene Zeit- und Zielwege als Zuwegung für außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene landwirtschaftliche Flurstücke sind 3 landwirtschaftliche Wege mit in das Bebauungsplankonzept eingeplant worden.

Die Zufahrt zu den Flst.-Nr. 899, 900/1, 901/1 soll durch die Eintragung eines Zufahrtsrechtes von der Römerstraße her über die Flst.-Nr. 897 und 902 erfolgen.

### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch die Siebentälerstraße, das Flst.-Nr. 230/1, den Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes "Johnsatz-Süd Teil I" und der Rappenberghalde, im Osten durch die Rammertstraße und das Flst.-Nr. 2534/3, im Süden durch die Flst.-Nr. 236/5, 235, 896, 897, 899, 900/1, 901/1, 906, 907, 908, 909, 874, 873, 872, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 825, 827, 828, 829 und im Westen durch die Verlängerung der Römerstraße.

Die Gebäude Rammertstraße 26 bis 32 werden als Wohngebäude genutzt, die dahinterliegenden Grundstücksflächen als Gemüsegarten, Hofraum und Baumwiesen. In den Gebäuden entlang der Siebentälerstraße befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Installationsfirma und Strickerei mit Wohngebäude), die allerdings die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen unbebauten Grundstücksflächen werden als Baumwiesen genutzt.

### 5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet wird durch 2 Schleifen erschlossen, die an die Siebentälerstraße, die Rappenberghalde und die Rammertstraße angeschlossen sind.

Die Siebentälerstraße wird mit in den Bebauungsplan einbezogen, um deren Ausbau abzusichern. Die Straße hat einen geplanten Querschnitt von 1,50 m Gehweg - 5,50 m Fahrbahn - 1,50 m Gehweg.

Die gesamte innere Erschließung des Baugebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung vorgesehen. Die Wohnstraßen sollen entsprechend ihrer Funktion mit Pflasterstreifen, Bäumen, Parkstreifen u.a. gestaltet werden.

Die westliche Schleife hat einen Straßenquerschnitt von 0,25 m Schrammbord - 4,50 m Mischfläche - 1,75 m Parkstreifen. Die von dieser Schleife ausgehenden Stichstraßen haben eine Gesamtbreite von 5,00 m und am Ende einen Wendehammer mit 12,00 m Durchmesser. Die östliche Schleife, eine Verlängerung der Rammertstraße, wird mit einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgebaut.

...

In der Nähe des Kinderspielplatzes sind Parkmöglichkeiten für Besucher vorgesehen.

Für die Erschließung der außerhalb des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind, abweigend von den Haupterschließungsstraßen, 4 Feldwege miteingeplant worden, u.a. auch als Ersatz für die durch die Bebauung wegfallenden Zeit- und Zielwege.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist nach Stellungnahme der dafür zuständigen Fachbehörden gesichert. Die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ist gewährleistet. Um eine optimale Entwässerung der südlich der westlichen Schleife gelegenen Grundstücke zu erreichen, wurde dort für die einzelnen Bauzonen die Erd- und Untergeschoßfußbodenhöhe festgelegt.

## 6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Mit der Überbauung des Bebauungsplangebietes "Johnsatz-Süd Teil II" wird die Ortslage Weiler im südöstlichen Bereich abgerundet.

Die Art der Nutzung beschränkt sich bis auf ein kleines im Westen gelegenes Mischgebiet, das die beiden Gewerbebetriebe umfaßt, auf allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind, allgemein betrachtet, Einzel- und Doppelhäuser in 1-2 geschossiger Bebauung.

Insgesamt werden 47 neue Bauplätze mit ca. 75 Wohneinheiten geschaffen.

Im Übergangsbereich zwischen dem Baugebiet und der freien Landschaft sind die privaten Flächen mit einem Pflanzgebot belegt, um die Bebauung landschaftsrechtlich einzubinden.

Der im Osten des Baugebietes geplante Kinderspielplatz deckt mit seinem Einzugsbereich von ca. 300 m Radius den größten Teil des neuen Baugebietes ab. Ein Bedarf für eine solche Anlage besteht, da im alten Ortskern und in den im Süden angrenzenden Wohngebieten außer einem kleinen Sandkasten in der Nähe des Rathauses kein Spielplatz vorhanden ist.

Der Planbereich umfaßt mit den gesamten Wohn- und gemischten Bauflächen, den öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen insgesamt 4,72 ha, im einzelnen gegliedert:

Wohngebiet	(insgesamt)	3,40 ha
Wohngebiet	(unbebaut)	3,00 ha
Mischgebiet	(insgesamt)	0,50 ha
Mischgebiet	(unbebaut)	0,10 ha
öffentl. Verkehrsflächen		0,58 ha
öffentl. Grünflächen		0,24 ha

...

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Erschließungskosten für den Straßen- und Kanalausbau sowie für die Wasseranschlüsse und den Kinderspielplatz für das Plangebiet sind mit rund 1,1 Mio DM anzusetzen.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

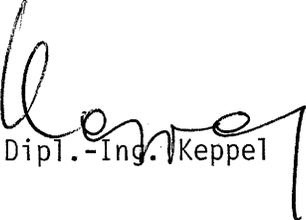
Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren betrieben.

Die vorgesehene Zuteilung wurde mit den Eigentümern in einer Erörterungsrunde besprochen und fand dort Zustimmung; konkrete Bauabsichten sind vorhanden, so daß mit einer zügigen Planverwirklichung zu rechnen ist.

Rottenburg am Neckar, 14.09.1982

Stadtplanungsamt

Amtsleiter

  
Dipl.-Ing. Keppel

Bearbeiter

  
Dipl.-Ing. Kron