

2. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 20.04.1993

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am 20.01.1994

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB
am 08.02.1994

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom 07.02.1994, von 05.09.1994 bis 04.10.1994,
in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB
am 21.11.1995

Rottenburg a. N., den 22.11.1995

Lappes
Oberbürgermeister



Wink
Leiter des Amtes für Stadtplanung

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 13.12.1995 Nr. 22-32/2511.2-1-1064/95

7. Ausfertigung

Rottenburg a. N., den 12.12.1995

Lappes
Oberbürgermeister



Wink
Leiter des Amtes für Stadtplanung

8. Inkrafttreten mit der üblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 20.12.1995

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 20.12.1995

Wink

434

G

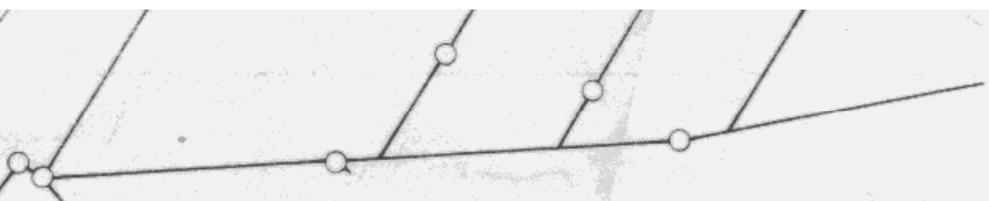
20KV - FREILEITUNG-, wird abgebaut und verkabelt.

(bis zur Verkabelung müssen Baugesuche der EVS Herrenberg vorgelegt werden.)

1. Änderung = Neufassung 1980

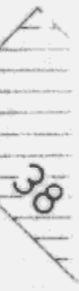
| | |
|---|--|
| <p>Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 24. Januar 1980 Stadtplanungsamt</p> <p><i>H. H. H.</i> Amtsleiter</p> | <p>ENTWORFEN:</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, ^{im} den Oktober 1979 Stadtplanungsamt</p> <p><i>H. H. H.</i> Amtsleiter</p> |
| <p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 29. Januar 1980 nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. IS. 2256) die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 26. September 1980</p> <p><i>L. H.</i> OBERBÜRGERMEISTER</p> | <p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 29. Januar 1980 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. IS. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 26. September 1980</p> <p><i>L. H.</i> OBERBÜRGERMEISTER</p> |
| <p><i>LBO 1972</i></p> <p>Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. IS. 2256) für die Dauer eines Monats vom 20.02.1980 bis 21.03.1980 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 26. September 1980</p> <p><i>L. H.</i> OBERBÜRGERMEISTER</p> | <p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 09.09.1980 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. IS. 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 26. September 1980</p> <p><i>L. H.</i> OBERBÜRGERMEISTER</p> |
| <p>Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. IS. 2256) mit Verfügung vom 25. 11. 1980 genehmigt worden.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 22.12. 1980</p> <p><i>L. H.</i> OBERBÜRGERMEISTER</p> | <p>Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom 19 bis 19 wurden gem. § 12 BBauG vom 18. August 1976 (BGBl. IS. 2256) am 22.12. 1980 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 22.12. 1980</p> <p><i>L. H.</i> OBERBÜRGERMEISTER</p> |

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 19



Bestandteil des Bebauungsplanes „Brandhecke“
ist der vorliegende Plan Anlage Nr.1

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung
vom 15. September 1977 BGBl I S.1763.



Als Zusatzpläne gelten die Straßenausbaupläne
Anlage Nr. 2 Blatt 1 Lageplan

Blatt 2 Längsschnitt Straße A

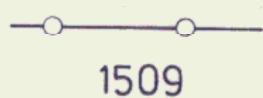
Blatt 3 Längsschnitt Straße B

Blatt 4 Längsschnitt Straße C und D

Blatt 5 Längsschnitt Straße E, F und G

Des Städtischen Tiefbauamts Rottenburg a. N. vom 11. 2. 1980.....

Zeichenerklärung



ALTE FLURSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSNUMMER

1509



NEUE FLURSTÜCKSGRENZE



PLATZNUMMER



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES



BAUGRENZE

MI

MISCHGEBIET

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II=I+1UG

1 VOLLGESCHOSS, TALSEITIG EIN ALS VOLLGESCHOSS ZU ZÄHLENDES UNTERGESCHOSS

0.3

GRUNDFLÄCHENZAHL



GESCHOSSFLÄCHENZAHL



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SD

SATTELDACH



FIRSTRICHTUNG ZWINGEND

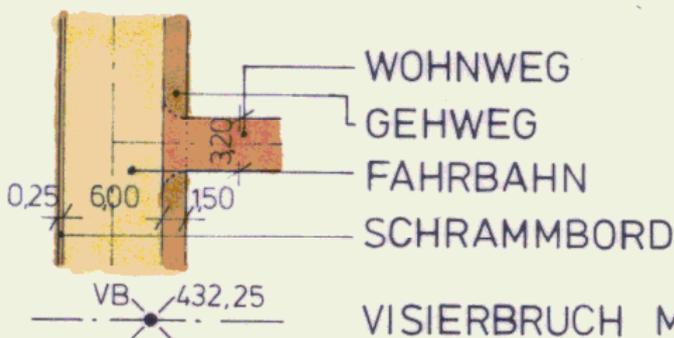
| | | | |
|------------------|------------------------|---|----------------------------------|
| BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | } | FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | | |
| BAUWEISE | DACHFORM | | |
| DACHNEIGUNG | | | |



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. FESTSETZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



WOHNWEG
GEHWEG
FAHRBAHN
SCHRAMMBORD

}

VERKEHRSFLÄCHE

VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE

— — — — —
fällt 6,00 % auf 2850 m

ANFANG BZW. ENDE DER VISIERAUSRUNDUNG
GEFÄLLERICHTUNG MIT % UND LÄNGENANGABE



VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



ÖFFENTLICHER PARKPLATZ



SICHTSCHUTZFLÄCHE



GARAGENFLÄCHE MIT ZUFAHRT



TRAFOSTATION (GARAGENSTATION)



BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



FLÄCHENPFLANZGEBOT



HOCHSTÄMMIGER BAUM



KINDERSPIELPLATZ



LEITUNGSRECHT



BÖSCHUNG



HÖHENLINIE

DN

DACHNEIGUNG

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995



20KV - FREILEITUNG-, wird abgebaut und verkabelt.
(bis zur Verkabelung müssen Baugesuche der EVS Herrenberg
vorgelegt werden.)

1. Änderung = Neufassung 1980

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

LB 0 19 72

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl)
Geschoßflächenzahl) entsprechend dem Einschrieb.
Zahl der Vollgeschosse) im Bebauungsplan
 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
 - 3.2 zugelassen sind nur Einzelhäuser
 - 3.3 Auf der im Bebauungsplan mit dem Planzeichen \triangle gekennzeichneten Fläche ist nur ein Einzel- oder Doppelhaus 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.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

- 1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 1.2 In Flächen, in denen durch Einschrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt wurde, sind alle Dachformen mit Ausnahme von Pultdächern und Flachdächern zulässig.
- 1.3 **Abweichungen:**
Von der festgesetzten Dachneigung kann unter Einhaltung einer max. Gebäudehöhe bis zum First, gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe abgewichen werden, bei einhüftigen Dächern und Dächer mit versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m
- 1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.
- 1.6 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.7 Für Garagen IGA- wie im Bebauungsplan ausgewiesen, sind keine Pultdächer zulässig.
- 1.8 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2. Gebäudehöhen

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:
 - a) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung bis 32° auf 3,50 Meter
 - b) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 33° bis 38° auf 3,20 Meter, bezogen auf die vom Baurechtsamt festzusetzende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
- 2.2 Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,70 m über Fahrbahn ausgeführt werden.
- 3.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,40 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 3.3 Entlang den Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m, bei lebenden max. 1,50 m zulässig.

4. Verkabelung

Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Antennen

- 5.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.

III. Hinweis

Geländeschnitte

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

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind weich abzuschrägen.

Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

Bodendenkmalpflege

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

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Zulässigkeit

- 1.1 Ab 25 Grad Hauptdachneigung sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.2 Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. Form

Zulässig sind:

- 2.1 Zwerchhäuser
- 2.2 Gauben mit Sattel- oder Walmdach
- 2.3 Schleppgauben
- 2.4 andere Lösungen im Rahmen von § 3

3. Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- 3.1 zum First 0,50 m, senkrecht gemessen
- 3.2 zum Ortgang 1,50 m
- 3.3 zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
- 3.4 untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.
- 3.5 Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

4. Größe

- 4.1 Bei Pultdächern und Satteldächern:
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 4.2 Bei Walmdächer
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.
- 4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3

Sonderregelung

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

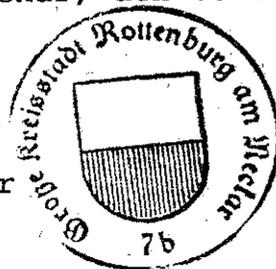
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

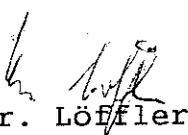
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

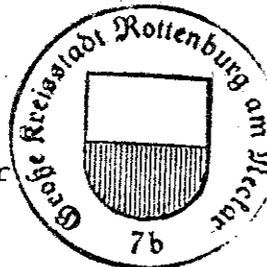

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

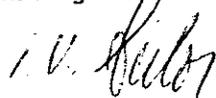

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der amtl. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar: "Erasmusstraße"
"Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden"
"Krumme Länder"
"Lichtle-Graibel-Nord"
"Nördlicher Schelmen II"
"Westliches Lindele"

Bad Niedernau: "Haselsteig"

Baisingen: "Untere Wiesen"

Bieringen: "Taläcker I"
"Taläcker II"

Dettingen: "Bauschbergle"
"Gartenäcker"
"Jäckle"
"Brandhecke"

Eckenweiler: "Heissgräte"
"Langer-Knecht-Nord"

Ergenzingen: "Ermlandstraße"
"Gäßlesäcker"
"Rohrdorfer Steig"

Frommenhausen: "Ob dem Dorf"
"Stiegeläcker"

Hailfingen: "An der Gasse"
"Auf dem Berg"
"Auf dem Berg Nord"
"Bondorfer Straße"
"Weingärten"
"Oberes Tor"

Hemmendorf: "Lettenbreite-Nord"
"Siegental - Teil 1"

Kiebingen: "Stäuperle"
"Zimmerplatz"
"Untere Kreuzlesäcker"
"Mittlere Kreuzlesäcker"

Obernau: "Täle"
"Bachäcker"

Oberndorf: "Kelteräcker"
"Stauwiesen-West"

Schwalldorf: "Weingärtle"

Seebronn: "Hailfinger Steigle"
"Vierzehn Jauchert"

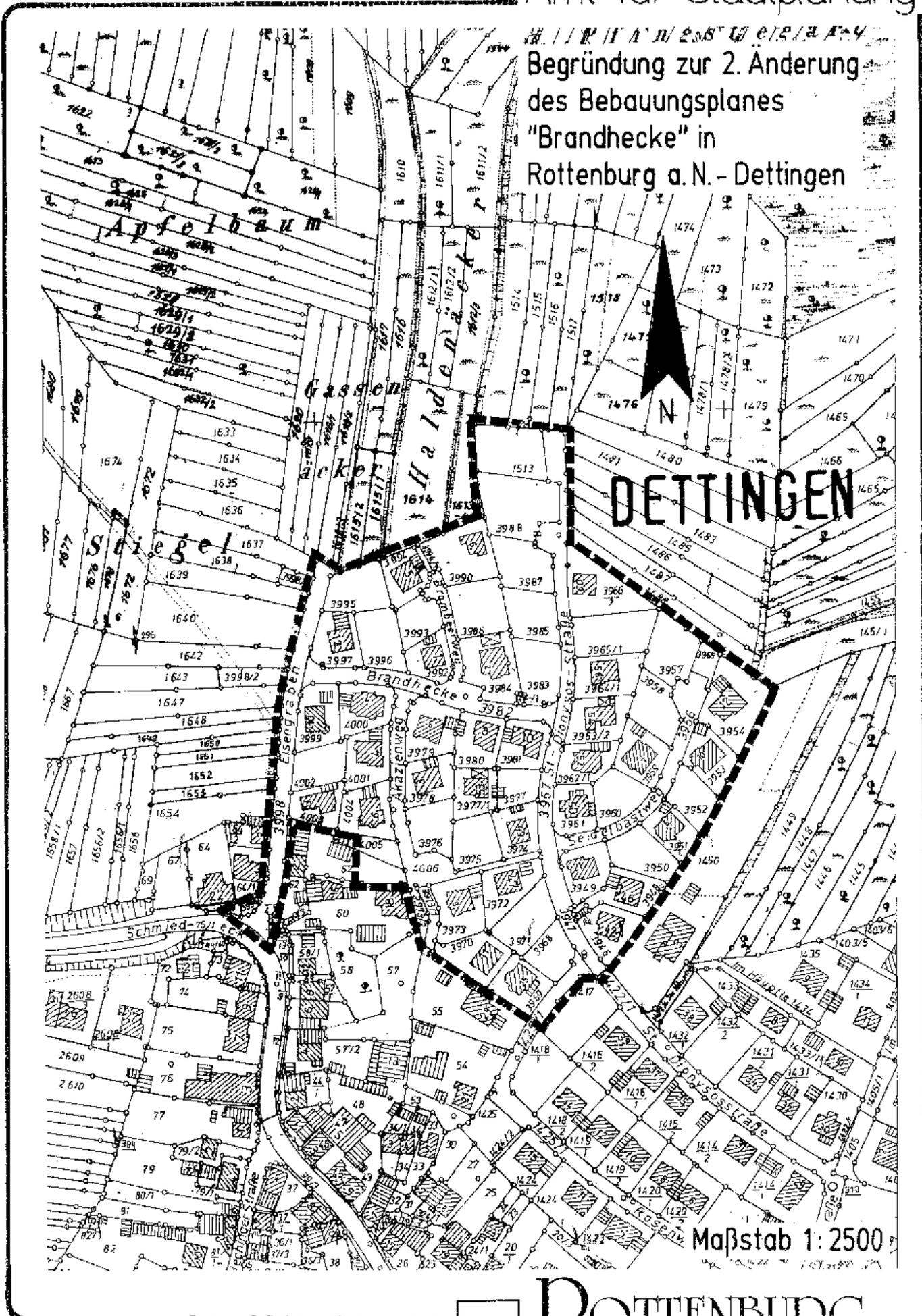
Weiler: "Johnsatz"
"Johnsatz Süd Teil I"
"Stücklen"

Wendelsheim: "Schelmenäcker"
"Steinäcker"

Wurmlingen: "Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle"
"Hochlaiber und Lindenäcker"
"Mönchhof II"
"Taubenäcker"

Amt für Stadtplanung

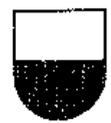
Begründung zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes
"Brandhecke" in
Rottenburg a.N. - Dettingen



DETTINGEN

Maßstab 1: 2500

GROSSE KREISSTADT



ROTTENBURG
AM NECKAR

Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung "Brandhecke"

Durch die Entwicklung des Stadtteils Dettingen hat sich auch die Anzahl der Kinder und Kleinkinder geändert, so daß die Anzahl der Kindergartenplätze nicht mehr ausreicht. Eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens ist aus Platzgründen nicht möglich. Die Entwicklung sieht einen dringenden Bedarf von mindestens 2 weiteren Kindergartengruppen vor. Um die Problematik rechtzeitig zu klären, befaßte sich der Ortschaftsrat Dettingen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Breitenwegle" mit der Standortwahl eines neuen Kindergartens. Zur Auswahl standen folgende Gebiete:

- Breitenwegle
- Brandhecke
- Brandhecke-West (neuer Wohnstandort)

Die Entscheidung fiel auf die gemeindeeigene Fläche im nördlichsten Bereich des Baugebietes Brandhecke.

Ein ausschlaggebender Punkt für diese Lage war die Forderung, daß der neue Kindergarten nördlich der Ortsdurchfahrt liegen soll. Der Standort in dem künftigen Baugebiet Brandhecke-West schied aus, da hier keine kurzfristige Realisierung möglich ist.

Zur Realisierung des Kindergartens im Gebiete "Brandhecke" ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Das für den Kindergarten vorgesehene Grundstück ist im genannten Plan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Änderung ist die 2. Änderung, welche der Bebauungsplan "Brandhecke" erhält.

Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes "Brandhecke" wurde am 22.04.71 vom Gemeinderat Dettingen gefaßt. Die Gemeinde Dettingen war zu diesem Zeitpunkt noch eine selbständige Gemeinde.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Eingemeindung am 06.12.77 mit dem Satzungsbeschluß abgeschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 20.01.78 erhielt der Plan seine Rechtsverbindlichkeit.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans in welcher nördliche Erweiterungsflächen gestrichen wurden, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brandhecke" notwendig. Hierbei wurde der Geltungsbereich sowie die innere und äußere Erschließung geändert, was eine Änderung des Entwurfes mit sich führte. Diese Planänderung wurde am 22.12.80 rechtsverbindlich.

Planung

Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung ist ein Kindergarten in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Aus diesem Grund wird die öffentliche Grünfläche - Spielplatz - in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Um den für das Baugebiet "Brandhecke" ausgewiesenen Spielplatz zu erhalten, muß der Geltungsbereich bei der jetzigen öffentlichen Grünfläche um ca. 20 - 25 m nach Norden erweitert werden. Diese Fläche wird dann als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen.

Zur Einbindung der Grundstücke in die freie Landschaft wird im Osten und Westen des Bereiches für den Kindergarten und den Spielplatz ein Flächenpflanzgebot ausgewiesen.

Der im Bebauungsplan von der Wendeanlage St.-Dionysos-Straße bis zur jetzigen Geltungsbereichsgrenze verlaufende landwirtschaftliche Weg wird zur Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bis an die neue Geltungsbereichsgrenze verlängert.

Erschließung

Die Erschließung des neuen Kindergartens erfolgt über die ausgebauten St.-Dionysos-Straße. Die Straße verfügt über eine 5 m breite Fahrbahn mit einseitigem 1.50 m breitem Gehweg an der Westseite. Das Gebiet "Brandhecke" wird durch den Bau des Kindergartens verkehrsmäßig stärker belastet. Dies gilt vor allem für den nördlichen Teil der St.-Dionysos-Straße, welche als Stichstraße mit Wendeanlage ausgebaut ist.

Grunderwerb

Die für die auszuweisende öffentliche Grünfläche notwendige Fläche wurde bereits von der Gemeinde erworben.

Flächen

| | |
|---|-----------------|
| Das neu auszuweisende allgemeine Wohngebiet beträgt | ca. 10 ar, |
| die auszuweisende öffentliche Grünfläche | ca. 9 ar, |
| die auszuweisende neue Verkehrsfläche | ca. <u>1 ar</u> |
| zu ändernder Bereich | 21 ar |

Das Plangebiet "Brandhecke" wird um ca. 11 ar erweitert.

...

Kosten

Das Tiefbauamt hat die Kosten im Februar 1993 für den Ausbau des Feldweges mit ca. 15.000,00 geschätzt.

Aufgestellt:

Rottenburg a.N., den 12.01.94 / 21. Nov. 1995

Kuntz

Kuntz



Seelos

Seelos