

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - MD Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- Zahl der Vollgeschosse
- II=I+UG 1 Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Untergeschoß
- II=I+D 1 Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise**
- offene Bauweise
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DN mind. 30° m.Hb. Dachneigung mindestens 30° mit Höhenbeschränkung
- Hauptfirstrichtung
 Alternative Hauptfirstrichtung
 entweder ← oder →
- Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Verkehrsflächen**
- Gehweg
 - Fahrbahn
 - Schrammbord
 - Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
 - Öffentliche Parkplätze
- Grünflächen**
- Kinderspielfeld
 - Verkehrsgrünflächen
 - Pflanzgebot
- Sonstige Festsetzungen**
- Trafostation
 - Garagenflächen
 - Anbauverbotfläche - 10m Abstand zum Bachlauf
 - Sichtflächen
 - Aufschüttung
 - Leitungsrecht / Gehrecht
- Füllschema der Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Bauliche Nutzung**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Bauweise**
 - offene Bauweise
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Stellung der baulichen Anlagen**
 - DN mind. 30° m.Hb. Dachneigung mindestens 30° mit Höhenbeschränkung
 - Hauptfirstrichtung
 - Alternative Hauptfirstrichtung
 - entweder ← oder →
 - Stellplätze und Garagen**
 - Garagen und überlichte Stellplätze sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Nicht überlichte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsflächen zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen.
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**
 - An den Straßenabgrenzungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,10 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.
 - Anbauverbotstreifen**
 - Liegeflächen gem. § 14 BauNVO sind in 10 m breiten Anbauverbotstreifen entlang des Aischbach nicht zulässig.
 - Pflanzgebot, Pflanzbindung**
 - Die mit dem Pflanzgebot 1 (Pfg 1) gekennzeichnete Fläche im Bebauungsplan ist mit einheimischen Ufergehölzen (Erlen, Pappeln o.ä.) zu bepflanzen. Bestehende Bäume unterliegen einer Pflanzbindung, sie müssen erhalten bleiben.
 - Die mit dem Pflanzgebot 2 (Pfg 2) gekennzeichnete Fläche im Bebauungsplan ist mit einheimischen Bäumen, insbesondere Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Bäume müssen erhalten bleiben.
 - Verkehrsflächen**
 - Für den Verkehrsberuhigten Bereich mit Zeichen 323/326 St 9 gilt:
 - Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen. Kinderspiele sind überall erlaubt.
 - Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
 - Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen sie warten.
 - Die Fußgänger dürfen den Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern.
 - Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen zum Be- oder Entladen.
 - Der über dieses Flurstück Nr. 4039 führende Gehweg ist nur für Anlieger der außerhalb des Bebauungsplanbereiches gelegenen Flurstücke befahrbar.
 - Leitungsrechte / Gehrechte**
 - 1.1 LF = mit einem Leitungsrecht von 1,00 m breite belastete Fläche zur Entwässerung, zu Gunsten der Gemeinde.
 - 1.2 GF = mit einem Gehrecht von 1,00 m breite belastete Fläche zu Gunsten der Eigentümer der Flst.-Nr. 289, 290, 291/1, 291/2

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 111 LBO Bad.-Württ.
- Dachgestaltung** § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO
 - Dachform**
 - Es sind nur Satteldächer, einhöf-tige Satteldächer, versetzte geneigte Dachflächen zulässig.
 - Die Dachneigung ist dem Einscrieb im Bebauungsplan zu entnehmen.
 - Die minimale Dachneigung beträgt 30°.
 - Dachaufbauten und -Einschnitte**
 - sind zulässig, die Breite der Dachaufbauten darf 50 %, der Traufhöhe an der jeweiligen Gebäudesite und die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muß mindestens 1,50 m betragen.
 - Garagen** sind von dieser Festsetzung ausgenommen
 - Gebäudehöhen** § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO

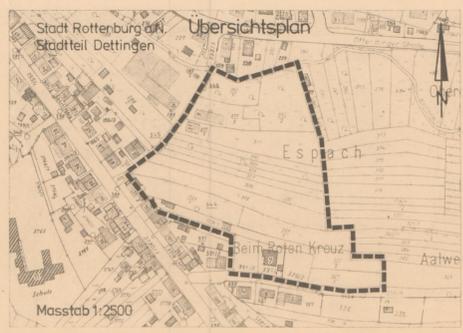
Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe (Traufhöhe)	Firsthöhe
I	3,50 m	8,50
I + 10/1 + 1 UG	3,50 m	8,50
II	6,00 m	-

 - Die max. Gebäudehöhe wird festgesetzt bei
 - gemessen von der von der Baurechtsbehörde festzusetzenden Erdgeschosfußbodenhöhe.
 - Bei Gebäudeerückspringen sind entsprechend höhere Gebäudehöhen erlaubt.
 - Hinweise**
 - Geländeschnitte**
 - Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.
 - Erdgeschosfußbodenhöhe**
 - Die Erdgeschosfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
 - Bodenkenntnis**
 - Wenn bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten werden, ist das Landesdenkmal -Ausschuss Tübingen umgehend zu benachrichtigen.
- Gesetzliche Grundlagen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (GBl. I S. 1743)
 - Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.02.1976 (BBl. I S. 2256), geändert am 03.10.1976 und am 06.07.1973
 - Landesbaunutzungsverordnung (LBO) i.d.F. vom 20.06.1972 (GBl. S. 322), zuletzt geändert am 12.02.1980

Bebauungsplan „Espach“

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 - Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14.10.1981 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 18.5.1982 öffentlich bekannt gemacht.
- BÜRGERBETEILIGUNG**
 - Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 21.6.1982.
- AUSLEGUNGSBESCHLUSS**
 - Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 29.5.1982 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:**
 - Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 19.7.1982 bis 18.8.1982 einschließlich öffentlich ausliegen.
- SATZUNGSBESCHLUSS:**
 - Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 7.9.1983 als Satzung beschlossen.
- GENEHMIGUNG:**
 - Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 7.9.1983 Nr. 13/82/21.0567/83 genehmigt.
- INKRAFTTRETEN:**
 - Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 11.1.1984 ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.



Textliche Festsetzungen

Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl
und Zahl der Vollgeschosse sind ent-
sprechend dem Einschrieb im Bebauungs-
plan zulässig.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungs-
plan

u = offene Bauweise, es sind zulässig:

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Hausgruppen



- offene Bauweise, es sind nur Einzel-
und Doppelhäuser zulässig

2. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrich-
tung -Richtung der Hauptgebäudeaußenfas-
sade zwingend einzuhalten.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung
entweder  oder 

3. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Garagenflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in unmittelbarem Anschluß an die Verkehrsflächen zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

4.1 Sichtfelder

An den Straßenmündungen sind die im bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Linfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

4.2 Anbauverbotsstreifen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im 10 m breiten Anbauverbotsstreifen entlang dem Aischbach nicht zulässig.

5. Pflanzgebot, Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

- 5.1 Die mit dem Pflanzgebot 1 (Pfg 1) gekennzeichnete Fläche im Bebauungsplan ist mit einheimischen Ufergehölzen (Erlen, Pappeln o.ä.) zu bepflanzen. Bestehende Bäume unterliegen einer Pflanzbindung, sie müssen erhalten bleiben.

5.2 Die mit dem Pflanzgebot 2 (Pfg 2) gekenn-
zeichnete Fläche im Bebauungsplan ist mit ein-
heimischen Bäumen, insbesondere Obsthölzern
und Sträuchern zu bepflanzen.
Bestehende Bäume müssen erhalten bleiben.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

6.1 Für den verkehrsberuhigten Bereich mit
Zeichen 325/326 St V O gilt:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer
ganzen Breite benutzen. Kinderspiele
sind überall erlaubt.
- Der Fahrverkehr muß Schrittgeschwindig-
keit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger
weder gefährden noch behindern; wenn
nötig, müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr
nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekenn-
zeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen
zum Ein- und Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

6.2 Der über dieses Flurstück Nr. 4039 führende
Gehweg ist nur für Anlieger der außerhalb des
Bebauungsplangebietes gelegenen Flurstücke
befahrbar.

7. Leitungsrechte /Gehrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

7.1 Lr = mit einem Leitungsrecht von 3,00 m Breite
belastete Fläche zur Entwässerung,
zu Gunsten der Gemeinde.

7.2 Gr = mit einem Gehrecht von 1,00 m Breite belastete
Fläche zu Gunsten der Eigentümer der Flst.-Nr.
286; 285; 284/1; 284/2

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 111 LBO Bad.-Württ.

1. Dachgestaltung

§ 111 Abs. 1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer, einhüftige Satteldächer, versetzte geneigte Dachflächen zulässig.

Die Dachneigung ist dem Einschrieb im Bebauungsplan zu entnehmen.
Die minimale Dachneigung beträgt 30°.

1.2 Dachaufbauten und -Einschnitte

sind zulässig, die Breite der Dachaufbauten darf 50 %, der Trauflänge an der jeweiligen Gebäudeseite und die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muß mindestens 1,50 m betragen.

1.3 Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen

2. Gebäudehöhen

§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Die max. Gebäudehöhe wird festgesetzt bei

Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe (Traufhöhe)	Firsthöhe
I	3,50 m	8,50
I + 1D/I + I UG	3,50 m	8,50
II	6,00 m	-

gemessen von der von der Baurechtsbehörde festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe. Bei Gebäuderücksprünge sind entsprechend höhere Gebäudehöhen erlaubt.

Schnittpunkt
Dachkante / Außenwand

3. Hinweise

3.1 Geländeschnitte

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

3.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3.4 Bodendenkmalpflege

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

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

Bebauungsplan „Espach“

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
 13.10.1981
 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
 18.6.1982
 öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
 erfolgte am
 21.6.1982

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
 29.5.1982
 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
 liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
 hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
 19.7.1982
 bis 18.8.1982

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
 vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
 Rottenburg am Neckar am
 7.6.1983
 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
 mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
 vom
 7.9.1983
 Nr. 13-42/412.1-1060/83
 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
 gemäß § 12 BBauG am
 11.1.1984
 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
 machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
 verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR

..... 29.5.1982

.....
OBERBÜRGERMEISTER



.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA
MI
MD

Allgemeines Wohngebiet

Mischgebiet

Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse

$II = I + 1UG$ 1 Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Untergeschöß

$II = I + D$ 1 Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

$\textcircled{0,8}$ Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

0

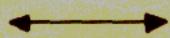


DN mind. 30°
m. Hb.

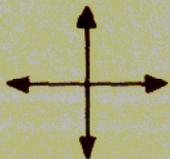
offene Bauweise

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

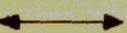
Dachneigung mindestens 30°
mit Höhenbeschränkung



Hauptfirstrichtung



Alternative Hauptfirstrichtung

entweder  oder 

Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes



Baugrenze

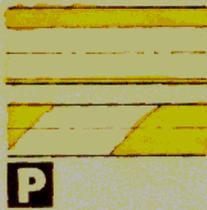


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



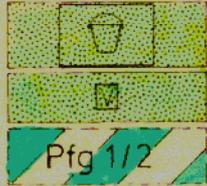
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Verkehrsflächen



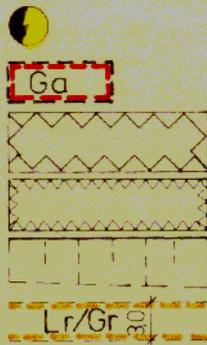
- Gehweg
- Fahrbahn
- Schrammbord
- Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
- Öffentliche Parkplätze

Grünflächen



- Kinderspielplatz
- Verkehrsgrünflächen
- Pflanzgebot

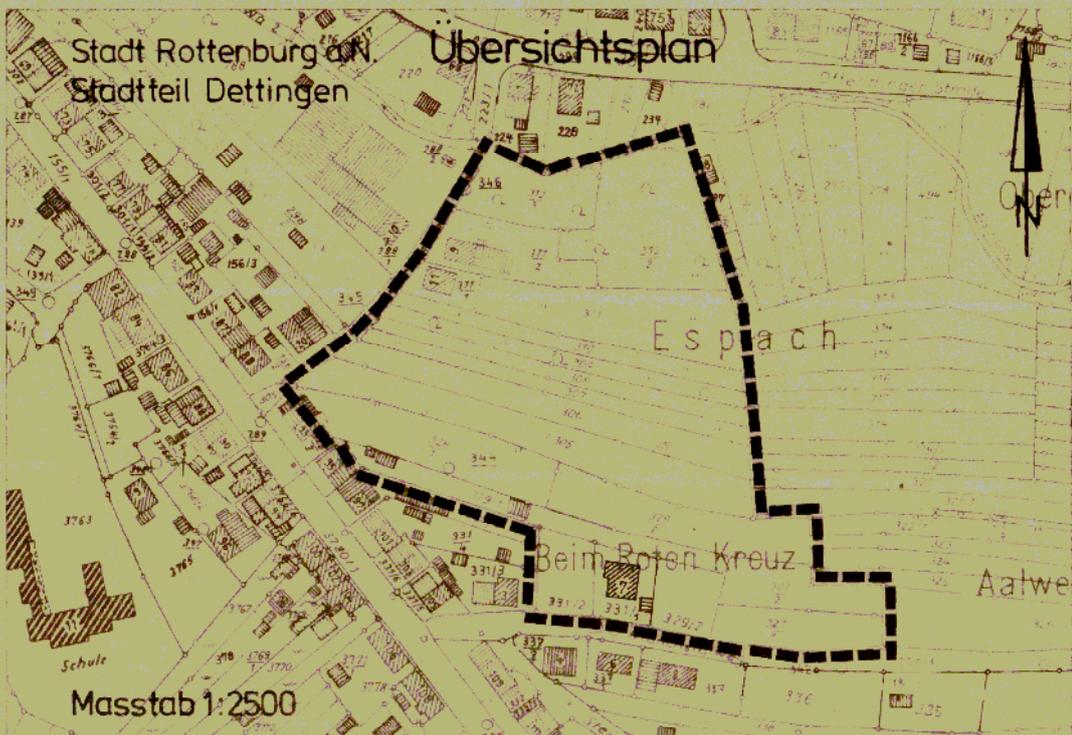
Sonstige Festsetzungen



- Trafostation
- Garagenflächen
- Anbauverbotsfläche - 10m Abstand zum Bachlauf
- Sichtflächen
- Aufschüttung
- Leitungsrecht / Gehrecht

Baugebiet	Zahl der Vor-ges-nisse
GRZ	GFZ
schweise	Dachform
Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "Espach" in Rottenburg a.N.-Dettingen

INHALT:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung und Raumordnung
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
6. Bauliche und sonstige Nutzung
7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit
8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtteil Dettingen

Begründung zum Bebauungsplan "Espach" in Rottenburg a.N.-Dettingen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel und Zweck der Planung ist, entsprechend den Beschlüssen des Ortschaftsrates und des Gemeinderates; vorrangig, die im Flächennutzungsplan dargestellte Misch- und Wohnbaufläche einer Bebauung durch einen Bebauungsplan zuzuführen und den örtlichen Bedarf an Bauland zu decken.

Am 13. Oktober 1981 faßte der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Espach".

Im Stadtteil Dettingen besteht eine große Nachfrage an Baugrundstücken. Vor allem Nichtgrundstücksbesitzern wird durch den Bebauungsplan "Espach" die Möglichkeit gegeben, Bauplätze und Eigenheime von einer beteiligten Bauträgergesellschaft zu erwerben.

Das Bebauungsplangebiet "Espach" ist die letzte größere Wohnbaufläche, die dem Stadtteil Dettingen als Reserve nach dem heutigen FNP zur Verfügung steht.

2. Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung und Raumordnung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N., der am 10.05.82 verabschiedet wurde und in Kürze zur Genehmigung beim RP Tübingen eingereicht wird, ist das Bebauungsplangebiet "Espach" zum größten Teil als zukünftige Wohnbaufläche ausgewiesen. Entlang der Max-Heinzelmann-Straße befindet sich wegen der Nähe eines Gewerbebetriebes eine Mischbaufläche.

Diese planungsrechtlichen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wurden in den Bebauungsplan "Espach" 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

Planungsrechtlich ist das Gebiet "Espach" zur Zeit als Außenbereich nach § 35 BBauG zu beurteilen. Einige Bauvorhaben in diesem Bereich sind bereits mit Zustimmung des Regierungspräsidiums genehmigt worden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das gesamte Gebiet erstmals in den Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes einbezogen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes besteht ein Zeit-und Zelgweg als Zufahrt zu den außerhalb des Bebauungsplan gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird dieser Weg verlegt werden.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden: durch den Aischbach;
- im Osten: durch die Flurstücke Nr. 284, 285, 286, 287 und 313 bis einschließlich 326;
- im Süden: durch den Mönchstalweg und der an der Hechingerstr. 93-105 gelegenen Bauzeile;
- im Westen: durch die Max-Heinzelmann-Straße.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zur Zeit 3 Grundstücke bebaut (Wohnbebauung). Auf vereinzelt Grundstücken stehen landwirtschaftliche Geräteschuppen. Der größte Teil des Gebietes wird heute als Ackerland, Wiese oder Baumwiese genutzt.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Haupteerschließungsachse ist die im Bebauungsplan dargestellte Straße A. Schleifenförmig verbindet sie die Max-Heinzelmann-Straße und die Mönchstalstraße. Sie hat eine Gesamtbreite von 6,75 m. Der Querschnitt beträgt 0,25 m Schrammbord - 5,00 m Fahrbahn - 1,50 m Gehweg.

Im nordöstlichen Bereich zweigt von der Straße A eine Wohnstraße ab mit einer Gesamtbreite von 5,50 m. Diese Wohnstraße endet in einem Wendehammer von 12,00 m Durchmesser, an den 4 Parkplätze angeschlossen sind. Von dieser Wohnstraße zweigen 3 weitere Wege ab:

- ein 3,00 m breiter Erschließungsweg für Baugrundstücke
- ein 4,00 m breiter Weg, der als Zufahrt zu den außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Flurstücken dienen soll
- ein ca. 2,00 m breiter Weg über die Parzelle 4039 entlang dem Aischbach, der ebenfalls landwirtschaftliche Flurstücke erschließen soll.

Die beiden letzteren genannten Wege sollen den durch die geplante Wohnbebauung weggefallenen Zeit-und Zelgweg ersetzen.

Die Ver-und Entsorgung im Gebiet ist sichergestellt.

Auf der Parzelle 331/2 ist der Standort für eine Trafostation geplant.

Zur Entwässerung der Gebäude auf den Parzellen 4029, 4030, 4031 und 4052 wurde wegen der leichten Hanglage ein 3 m breites Leitungsrecht in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Der Planbereich erfaßt mit den gesamten Wohnbauflächen, Mischflächen, den öffentlichen Straßen, Wegen sowie den geplanten Grünflächen insgesamt 2,25 ha, im einzelnen gegliedert:

- Wohngebiet	(insgesamt)	1,55 ha
- Wohngebiet	(nicht bebaut)	1,50 ha
- Mischgebiet	(insgesamt)	0,20 ha
- Mischgebiet	(nicht bebaut)	0,07 ha
- Dorfgebiet	(insgesamt)	0,10 ha
- Dorfgebiet	(nicht bebaut)	0,10 ha
- Verkehrsflächen		0,30 ha
- Grünflächen		0,10 ha
	(Kinderspielplatz)	

Durch den Bebauungsplan werden 34 neue Baugrundstücke erschlossen.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Randbereich vor mit einer eingeschossigen Bauweise.

Nördlich der Erschließungsstraße A befindet sich eine dichtere II-geschossige Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und einer Hausgruppe.

Entlang der Max-Heinzelmann-Straße befindet sich aus Gründen des Immissions-schutzes vor dem auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Gewerbebetrieb ein Mischgebiet.

Die Parzellen 4007 und 305 wurden gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet im Bebauungsplan ausgewiesen, da sich entlang der Hechingerstr. 93-105 noch einige Neben-erwerbslandwirtschaftsbetriebe befinden.

Auf der Parzelle 4039 ist ein Kinderspielplatz geplant, der sowohl den Bedarf im Bebauungsplangebiet "Espach" als auch Teilbereiche vom Südosten Dettingens abdeckt.

In dem Bebauungsplan wurden folgende besondere Festsetzungen getroffen:

- a) Entlang dem Aischbach besteht ein 10 m breiter Anbauverbotsstreifen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf diesem Anbauverbotsstreifen nicht zulässig. Die Festsetzung wurde in den Bebauungsplan einerseits aufgenommen, um Gebäude und Anlagen vor einem evtl. Hochwasser zu schützen, andererseits um die landschaftliche Charakteristik der Bachaue zu erhalten. Die gesamte Anbauverbotsfläche ist mit einem Pflanzgebot/Pflanzbindung (Pfg.1) belegt. Die gekennzeichneten Flächen sollen mit Ufergehölzen bepflanzt und bestehende Bäume und Sträucher sollen erhalten bleiben.

...

Das Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen dient zusätzlich der Abschirmung des geplanten Kinderspielplatzes vor dem Bachlauf.

- b) Das im Bebauungsplan ausgewiesene Pflanzgebot/Pflanzbindung 2 dient zur Erhaltung des Obstbaumbestandes und einer schützenswerten Tannengruppe sowie die geplante Wohnbebauung gegenüber der freien Landschaft einzugrünen.

Auf der Parzelle 311/2 wurde entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzgebot festgesetzt, um die dort vorhandene Lagerfläche für Baumaschinen gegenüber den öffentlichen Grünflächen und dem Kinderspielplatz abzuschirmen.

- c) Die Erschließungsstraße B soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße gem. dem Zeichen 325/326 StVO gestaltet und ausgebaut werden. Entsprechend notwendige Stellplätze wurden im Anschluß an den Wendehammer ausgewiesen. Die Ausweisung als Wohnstraße mit einer Mischfläche ist zum einen wirtschaftlicher (geringere Gesamtbreite, weniger Flächenverbrauch) und zum anderen paßt sie sich städtebaulich der geplanten Wohnbebauung besser an.

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Erschließungskosten für den Straßen- und Kanalausbau sowie für die Wasseranschlüsse für das Planungsgebiet sind mit rd. 625.000.-DM anzusetzen.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Alle Grundstückseigentümer im Bebauungsplangebiet haben ihren Beitritt zu einem freiwilligen Umlegungsverfahren bereits zugestimmt und sind mit ihrer Zuteilung einverstanden.

Eine Bauträgersgesellschaft wird nach Genehmigung des Bebauungsplanes 15 Eigenheime und die Erschließungsanlagen erstellen; somit ist mit einer zügigen Planverwirklichung zu rechnen.

Rottenburg am Neckar, den 28. Juni 1982

Stadtplanungsamt

Amtsleiter


Dipl.-Ing. Keppe

Bearbeiter


Dipl.-Ing. Kron