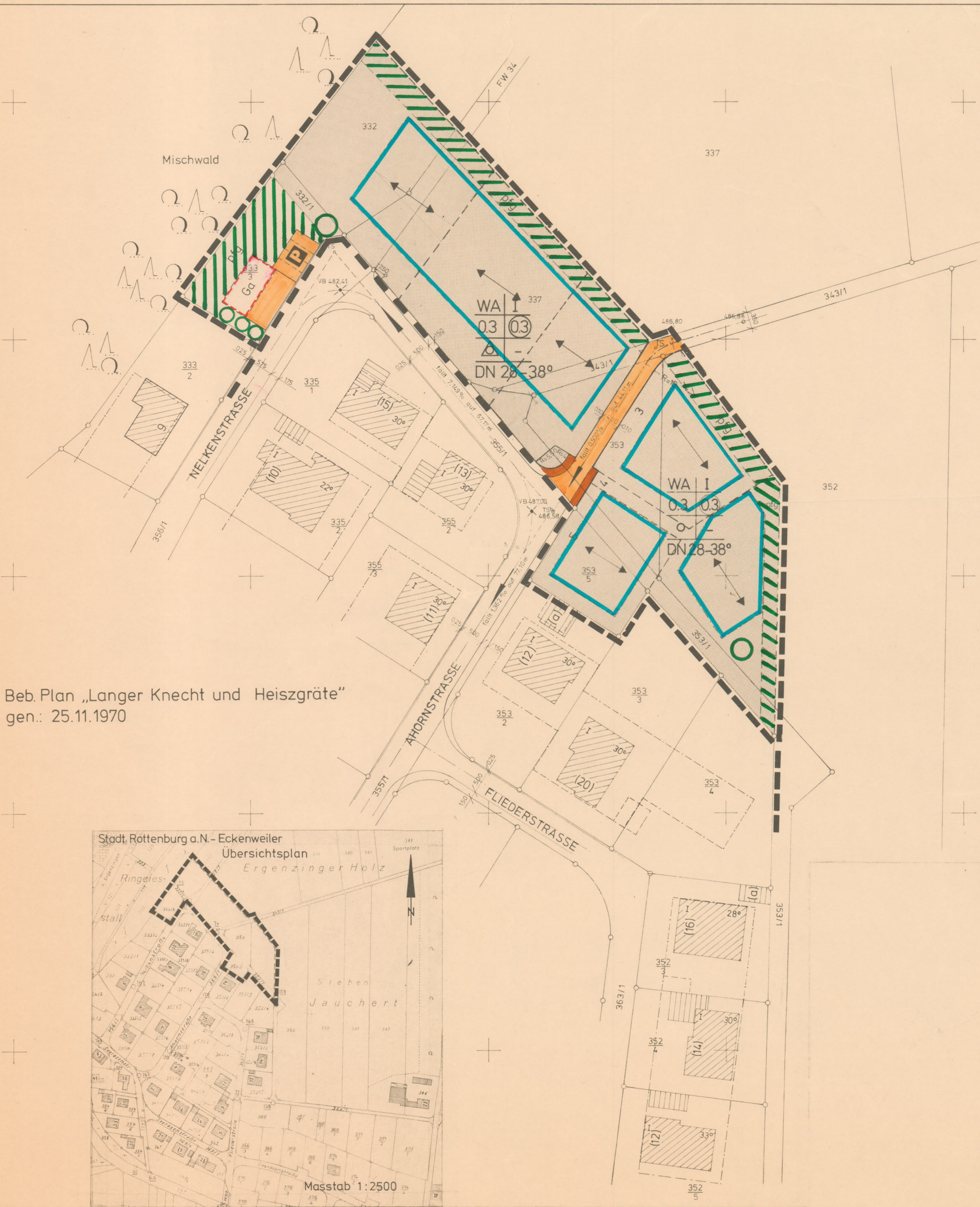
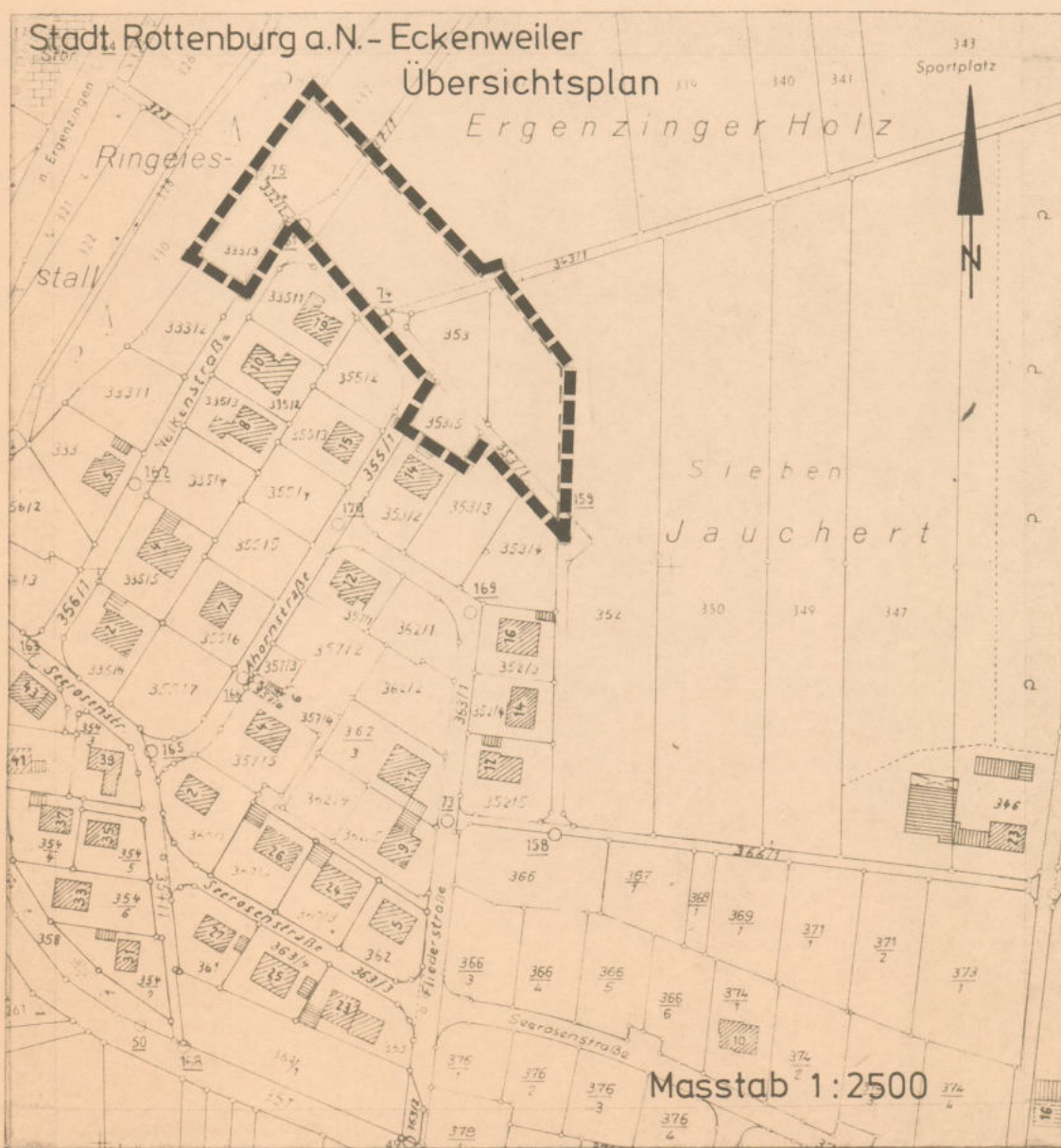


BEBAUUNGSPLAN „LANGER KNECHT NORD“

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Beb. Plan „Langer Knecht und Heizgräte“
gen.: 25.11.1970



M 1:500

Zeichenerklärung

- ALTE FLURSTÜCKSGRENZE
- NEUE FLURSTÜCKSGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 03 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 03 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL-UND DOPPELHAUS ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE
- BAUGEBIET ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUWEISE DACHFORM
- DACHNEIGUNG
- FIRSTRICHTUNG
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- SCHRAMMBORD
- VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE
- GEFÄLLERICHTUNG mit % u. Längenangabe
- Ga FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- P ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
- 1 PLATZNUMMER
- 343/1 FLURSTÜCKSNUMMER
- FLÄCHENPFLANZGEBOT
- HOCHSTÄMMIGER BAUM

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.01.79 gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 19.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 23.05.79 öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 06.06.79.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 24.07.81 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 13.04.81 bis 12.05.81 einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 30.06.81 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidenten Tübingen vom 26.10.1981 Nr. 13-42/412.1-1114/81 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 23.3.1982 offiziell bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 30.06.81

OBERBÜRGERMEISTER



LEITER DES STADT PLANUNGSAMTES

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1(2) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse } entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan

3. Bauweise (§ 27 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise - entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan
Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

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) & BBauG)

5.1 Garagen sind nur zulässig in den überbaubaren Grundstücksflächen

5.2 Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.

5.3 Nicht überdeckte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen:
a) Terrassen bis 10 m überdeckter Fläche
b) genehmigungsfreie nicht überdeckte Schwimmbecken

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

7.1 Pflanzgebot für Sträucher und Gehölz - entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan

7.2 Die im Plan eingezeichneten Bäume sind als einheimische Nutz- oder Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

7.3 Auf jeweils angefangene 150 m nicht überbaubaren Grundstücksflächen der überbaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze ist mindestens ein Nutz- oder Laubbau mit 4/42 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestende Bäume nicht erhalten werden können.

7.4 Es sind nur einheimische Gehölze zu verwenden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan

1.2 In Flächen, in denen durch Einscrib im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt wurde, sind insbesondere auch Satteldächer, Walmdächer, einhöftige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche zulässig. un- Pultdächer und Flachdächer sind zulässig

1.3 Abweichungen:
Von der festgesetzten Dachneigung kann unter Einhaltung einer max. Gebäuhöhe bis zum First, gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe abgewichen werden.
a) bei einhöftigen Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m

1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.

1.5 Die Dachneigung darf nicht kleiner als 12° sein.

1.6 Für Garagen in Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.

1.7 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dachendeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2. Gebäuhöhen

2.1 Die Gebäuhöhe wird festgesetzt:

a) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung bis 22° auf 7,50 Meter
b) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 22° bis 30° auf 10,00 Meter

bezogen auf die vom Baurechtsamt festzusetzende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk. Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäuhöhen 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 totaler Einfriedung max. 1,20 m, bei lebenden Einfriedungen max. 1,50 m zulässig.

4. Verkabelung

4.1 Elektrische Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Antennen

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

III. Hinweis

Geländeschnitte

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

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGPH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Geländeregestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind weich abzuschwächen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

Bodenkenntnis

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

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

Zeichenerklärung

	ALTE FLURSTÜCKSGRENZE
	NEUE FLURSTÜCKSGRENZE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	BAUGRENZE
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL
03	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL-UND DOPPELHAUS ZULÄSSIG
	OFFENE BAUWEISE
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM
	DACHNEIGUNG
	FIRSTRICHTUNG
	GEHWEG
	FAHRBAHN
	SCHRAMMBORD
	VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE
	GEFÄLLERICHTUNG mit % u. Längenangabe
	FLÄCHEN FÜR GARAGEN
	ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
1	PLATZNUMMER
343/1	FLURSTÜCKSNUMMER
	FLÄCHENPFLANZGEBOT
	HOCHSTÄMMIGER BAUM

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
..... 30.01.79
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
..... 23./25.05.79
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
..... 06.06.79

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
..... 24.03.81
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

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

..... 13.04.81
bis 12.05.81

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

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

..... 30.06.81
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

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

26.10.1981
Nr. 13-42 / 412.1 - 1114 / 81
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am

23.3.1982
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 30.06.81

OBERBÜRGERMEISTER



LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1(2) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 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 Einzel- und Doppelhäuser

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 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.

6. Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen:
 a) Pergolen bis 10 qm überdeckter Fläche
 b) genehmigungsfreie nicht überdachte Schwimmbecken

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- 7.1 Pflanzgebot für Sträucher und Gebüsch - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
 7.2 Die im Plan eingezeichneten Bäume sind als einheimische Nutz- oder Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.
 7.3 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.
 7.4 Es sind nur einheimische Gehölze zu verwenden.

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 insbesondere auch Satteldächer, Walmdächer, einhöftige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche 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.
 a) bei einhöftigen Dächern und Dächer mit versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m
 1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.
~~1.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen für Sonnenkollektoren.~~
 1.6 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
 1.7 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 Einfriedungen 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 Gelände Verlauf 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.

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

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 harmonisieren. 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.

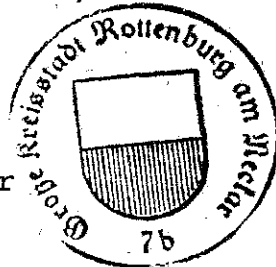
§ 4

Inkrafttreten

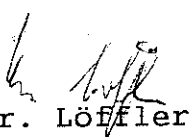
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

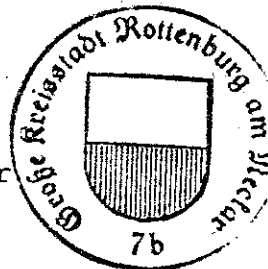
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

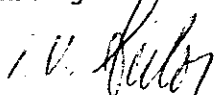

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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 aml. 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" "Gäblesäcker" "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"
Seebornn:	"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"

Stadt Rottenburg am Neckar

Begründung zum Bebauungsplan "Langer Knecht-Nord" in Rottenburg a.N.- Eckenweiler

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Langer Knecht und Heiszgräte genehmigt am 25.11.1970 beinhaltet nur eine einseitige Bebauung an Erschließungsstraßen, vor allem der Ahornstraße und einem umlaufenden ausgewiesenen Feldweg, der sowohl für die landwirtschaftliche Nutzung der anschließenden Flur als auch für die bestehende Wohnbebauung nicht mehr erforderlich ist und der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden soll.

2. Einfügung in die überörtliche und die Bauleitplanung der Stadt Rottenburg a.N. und des Stadtteils Eckenweiler

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Wohnbebauung unmittelbar an und begrenzt endgültig eine städtebauliche Weiterentwicklung in nördlicher wie östlicher Richtung. Im Grundsatz nur eine Abrundung der bestehenden Wohnbebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung.

Diese Abrundung der bestehenden Wohnbebauung sowie die endgültige städtebauliche Entwicklung nach Norden und Osten steht im Einklang mit dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N., dessen öffentliche Auslegung noch in diesem Jahre erfolgt.

3. Erschließung

Eine eigentliche Erschließung ist nicht mehr notwendig. Erforderlich ist nur noch die Anlegung der öffentlichen Stellplätze und die Verlegung des Feldweges Flst. Nr. 343/1, der innerhalb des Plangebietes auf insgesamt 4,20 m erbreitert wird.

4. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet - WA - in eingeschossiger Bauweise. Der städtebauliche Charakter soll dem des bestehenden Wohngebietes in offener Bauweise angeglichen werden.

5. Pflanzgebot

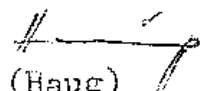
Da dieses Plangebiet die städtebauliche Weiterentwicklung endgültig begrenzt, ist im Norden und Osten ein Flächenpflanzgebot mit Einzelbäumen eingezeichnet als natürlicher Übergang der Wohnbebauung zur freien Landschaft. Dieses Pflanzgebot wird im notwendig werdenden Umlegungsvertrag inhaltlich für die neuen Grundstücksbesitzer und ihre Rechtsnachfolger übernommen.

6. Planverwirklichung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen ist ein Bodenordnungsverfahren notwendig und bereits eingeleitet. Grundlage wird der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen sein.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 17.12.1979


(Haug)
Verm. Ing.