

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- MD₁ MD₂ SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG ZIFFER I.1.
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER BESONDEREN ZWECKBESTIMMUNG:
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE

- OFFENE BAUWEISE
- ABWEICHENDE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- SATTELDACH/WALMDACH
- DACHNEIGUNG
- HAUPTFIRSTRICHTUNG (ZWINGEND)

GRENZEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

- GEHWEG
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
BEFAHRBARER WOHNWEG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN

- ZU ERHALTENDE STRÄUCHER
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
SPIELPLATZ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GARAGENFLÄCHE
- ZUFAHRT/ZUGANG
- SICHTSCHUTZFLÄCHE

BAUGEBIET		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ	
BAUWEISE		DACHNEIGUNG
		ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.07.1979 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763)

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BBauG
WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
In dem durch die Festsetzung "max. 2 WE" in der Nutzungs-schablone gekennzeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO in den Wohn-gebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
MD₁ = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
In dem Dorfgebiet MD₁ ist nur eine maximale Nutzung von 13 Grossvieheinheiten (Schweine) bei 100 Punkten der VDI Richtlinie 3471 von 1977 zulässig.
MD₂ = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
In dem Dorfgebiet MD₂ ist keine geruchsintensive Tierhaltung insbesondere Schweine und Hühner zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16-21 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse (Z), Grund-flächenzahl (GRZ) und Geschoß-flächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan.
Die Festsetzungen gelten als Höchst-werte.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO
entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan:
o = offene Bauweise
△ = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
a = abweichend von der offenen Bau-weise ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine einseitige Grenzbebauung mit Gebäudelängen bis zu max. 25 m zulässig.

4. **Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbau-baren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Haupt-firstrichtung zwingend.

5. **Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen und Einzelstandorte sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die mit einer Pflanzbindung gekenn-zeichneten Bäume müssen erhalten und gepflegt werden.

6. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sicht-flächen sind von jeder Bebauung und sicht-behindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) ; § 9 Abs. 4 BBauG.

1. **Dachgestaltung**

- 1.1 **Dachform**
entsprechend dem Einscrib im Bebauungs-plan sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. (Garagen ausgenommen).

1.2 **Dachneigung**

- ist entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan zulässig. Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.3 **Dachaufbauten und -einschnitte**

dürfen insgesamt 50 % der Traufhöhe an der jeweiligen Gebäudeseite und eine Traufhöhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen vom Giebel einen seitlichen Abstand von 1,20 m einhalten.

1.4 **Dachdeckung**

Es sind rot bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine zulässig.

2. **Gebäudehöhen**

Als Höchstwerte für die Gebäudehöhen werden festgesetzt:

Z	Traufhöhe
I	3,50 m
II	6,50 m

gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erd-/geschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut/außenkante des Gebäudes.

Bei Gebäuderücksprünge (max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite) sind um 0,50 m höhere Traufhöhen zulässig.

III. HINWEISE

1. **Erdgeschoßfußbodenhöhe (EPH)**

Die EPH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. **Geländeschnitte**

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück bei-zufügen.

3. **Wasserschutzgebiet**

Das Baugebiet liegt innerhalb der künftigen Schutzzone III A / III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Stadt Rottenburg. Zum Schutze des Grundwassers dürfen keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter für wassererfähdende flüssige Stoffe verwendet werden. Dies gilt für alle Lager-behälter, unabhängig vom Werkstoff.

BEBAUUNGSPLAN „KÖNIGSBERGER STRASSE“

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 13.10.1981

gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am

28.01.1982 öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILNUNG

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

01.02.1982

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

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

18.12.1984 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 20.02.1985 bis 19.03.1985

inschließlich öffentlich ausliegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

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

28.01.1986 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

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

21.02.1986

Nr. 13-42/412.1-1083/85 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am

26.02.1986

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

ROTTENBURG AM NECKAR, den 26.01.1986

OBERBÜRGERMEISTER

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.07.1979 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BBauG
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO
In dem durch die Festsetzung
"max. 2 WE" in der Nutzungs-
schablone gekennzeichneten
Teilbereich des allgemeinen
Wohngebietes sind gem. § 4
Abs. 4 BauNVO in den Wohn-
gebäuden nicht mehr als 2
Wohnungen zulässig.

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

MD₁ = Dorfgebiet gem. § 5 Bau NVO
In dem Dorfgebiet MD₁ ist nur eine maximale
Nutzung von 13 Grossvieheinheiten (Schweine) bei
100 Punkten der VDI Richtlinie 3471 von 1977 zulässig.

MD₂ = Dorfgebiet gem. § 5 Bau NVO
In dem Dorfgebiet MD₂ ist keine geruchsintensive
Tierhaltung insbesondere Schweine und
Hühner zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG mit der
Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grund-
flächenzahl (GRZ) und Geschoss-
flächenzahl (GFZ) entsprechend dem
Einschrieb im Bebauungsplan.
Die Festsetzungen gelten als Höchst-
werte.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im
Bebauungsplan:

o = offene Bauweise



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

a = abweichend von der offenen Bau-
weise ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
eine einseitige Grenzbebauung
mit Gebäudelängen bis zu max. 25 m
zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Für die Stellung **der** Haupt- und
Wohngebäude innerhalb der überbau-
baren Grundstücksflächen ist die im
Bebauungsplan eingetragene Haupt-
firstrichtung zwingend.

5. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten
Flächen und Einzelstandorte sind mit
einheimischen, standortgerechten
Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die mit einer Pflanzbindung gekenn-
zeichneten Bäume müssen erhalten und
gepflegt werden.

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

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sicht-
flächen sind von jeder Bebauung und sicht-
behindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher,
Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe
von 0,70 m über Straßenniveau nicht
überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von
Baden-Württemberg in der Fassung der
Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770) ;
§ 9 Abs. 4 BBauG.

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungs-
plan sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
(Garagen ausgenommen)

1.2 Dachneigung

ist entsprechend dem Einschrieb im
Bebauungsplan zulässig. Garagen und
Nebengebäude sind von dieser Festsetzung
ausgenommen.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

dürfen insgesamt 50 % der Trauflänge an der jeweiligen Gebäudeseite und eine Traufhöhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen vom Giebel einen seitlichen Abstand von 1,20 m einhalten.

1.4 Dachdeckung

Es sind rot bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine zulässig.

2. Gebäudehöhen

Als Höchstwerte für die Gebäudehöhen werden festgesetzt:

Z	Traufhöhe
I	3,50 m
II	6,50 m

gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenkante des Gebäudes.

Bei Gebäuderücksprüngen (max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite) sind um 0,50 m höhere Traufhöhen zulässig.

III. HINWEISE

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Geländeschnitte

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

3. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt innerhalb der künftigen Schutzzone III A / III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Stadt Rottenburg. Zum Schutze des Grundwassers dürfen keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe verwendet werden. Dies gilt für alle Lagerbehälter, unabhängig vom Werkstoff.

BEBAUUNGSPLAN „KÖNIGSBERGER STRASSE“

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
28.01.1982
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
01.02.1982

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
18.12.1984
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
20.02.1985
bis 19.03.1985

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
28.01.1986
als Satzung beschlossen.

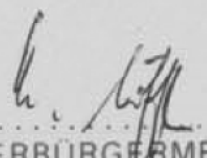
6. GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
21.02.1986
Nr. 13-42/412.1-1083/85
genehmigt.

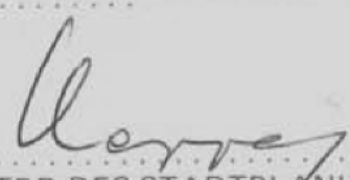
7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
26.02.1986
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 28.01.1986

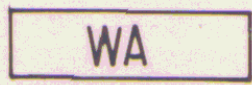
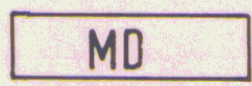
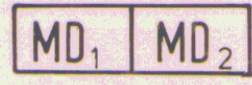
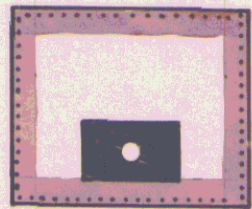

OBERBÜRGERMEISTER




LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

ZEICHENERKLÄRUNG

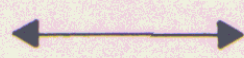
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	DORFGEBIET
	SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG ZIFFER I.1.
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER BESONDEREN ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE

o	OFFENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
SD/WD	SATTELDACH/WALMDACH
DN	DACHNEIGUNG
	HAUPTFIRSTRICHTUNG (ZWINGEND)

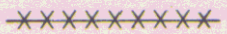
GRENZEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANS



BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEG



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
BEFAHRBARER WOHNWEG



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN



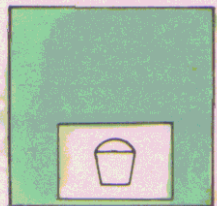
ZU ERHALTENDE STRÄUCHER



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT
DER ZWECKBESTIMMUNG

SPIELPLATZ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GARAGENFLÄCHE



ZUFAHRT/ZUGANG



SICHTSCHUTZFLÄCHE

II.

BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GRZ



BAUWEISE

DACHFORM

DACHNEIGUNG

ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Königsberger Straße" in Rottenburg a.N. - Ergenzingen

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. Planverwirklichung und Kostenschätzung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Königsberger Straße" ist die Grundlage für die planungsrechtliche Absicherung einer geplanten Wohnbebauung an der Königsberger- und Albrecht-Dürer-Straße. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es eine seit vielen Jahren ungenützte und brachliegende innerörtliche Baulücke - einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich - zu aktivieren und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zum einen zur Lösung einer Konfliktsituation zwischen einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und einer geplanten Wohnbebauung notwendig, zum anderen, um eine verdichtete Wohnbebauung im Ortskern realisieren zu können.

Planungsanlaß war eine Bauvoranfrage eines Bauträgers, der auf den Flurstücken 2718 und 2716 eine Reihenhausbauung geplant hatte. Der Umfang und die Größe dieses Bauvorhabens ließen jedoch eine Genehmigung nach § 34 Bundesbaugesetz nicht zu.

Desweiteren stand die geplante Bebauung der städtebaulichen Ordnung und sinnvollen Überplanung des gesamten Bereiches entgegen.

Aufgrund der bestehenden, angrenzenden, unterschiedlichen Nutzungen erschien es sinnvoll, den gesamten Bereich zwischen Bismark-, Gäu-, Königsberger- und Dürer-Straße in die Planung miteinzubeziehen und städtebaulich neu zu ordnen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde in der Zwischenzeit ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren erfolgreich durchgeführt.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ist das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das Rathaus mit dem Notariat und einer Polizeidienststelle ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im südwestlichen Bereich Ecke Dürer-/Königsberger Straße ist der Standort für einen öffentlichen Kinderspielplatz ausgewiesen.

Der Standort des Kinderspielplatzes wurde in nordöstlicher Richtung verschoben. Das allgemeine Wohngebiet wurde entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung aus den gemischten Bauflächen entwickelt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden in den Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzungen übernommen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz ist somit gegeben.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet Königsberger Straße wird erstmalig durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Bei dem bestehenden Nutzungskonflikt zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Wohnbebauung geht es darum, daß die Belange beider Nutzungen im Bebauungsplan ausreichend abgewogen und berücksichtigt werden. Zum einen hat der landwirtschaftliche Betrieb Bestandsschutz und muß vor der heranrückenden Wohnbebauung geschützt werden, zum anderen ist der landwirtschaftliche Betrieb verpflichtet - schon in Hinsicht auf die bestehende Wohnbebauung - im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme die Emissionen in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Norden entlang der Bismarkstraße besteht eine gemischte Nutzung: Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft und das schon erwähnte Rathaus mit dem Notariat und einer Polizeidienststelle.

In nördlicher Richtung außerhalb des Bebauungsplangebietes schließt sich der Ortskern von Ergenzingen mit Geschäften, der Post, der Kreissparkasse und der Kirche an.

Im Süden an der Königsberger Straße befinden sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb und ein leerstehendes Fabrikgebäude, das im Zuge der Neu- baumaßnahmen abgerissen werden soll. In südwestlicher Richtung schließt sich außerhalb des Bebauungsplangebietes eine reine Wohnbebauung an.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die innere Erschließung der Neubebauung erfolgt über einen 5,00 m breiten befahrbaren Wohnweg, an dessen Ende sich eine Wendemöglichkeit für PKW befindet und der in die Königsberger Straße einmündet.

Abzweigend von dem befahrbaren Wohnweg führt ein Gehweg über den öffentlichen Kinderspielfeld und die Gemeinbedarfsfläche auf die Bismarkstraße in Richtung Ortskern.

Der Kinderspielfeld ist aufgrund seiner geringen Größe nur für Kleinkinder bis ca. 6 Jahren geeignet und hat nach der DIN 18 034 einen Einzugsbereich von ca. 100 m.

Die Ver- und Entsorgung im Baugebiet ist sichergestellt.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Für den südwestlichen unbebauten Teilbereich ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde gemäß § 4 Abs. 4 Bundesbaugesetz für einen Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes aufgrund der relativ dichten Bebauung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

Die Garagen und Stellplätze sollen den einzelnen Gebäuden jeweils direkt zugeordnet werden.

Das Nutzungsproblem zwischen landwirtschaftlichem Betrieb mit seiner Schweine- und Rinderhaltung und der geplanten Wohnbebauung wurde dadurch gelöst, daß

- a) in Absprache mit dem Landwirtschaftsamt Rottenburg zwischen den landwirtschaftlichen Gebäuden und den Wohngebäuden ein Abstand von 55 m eingehalten worden ist,
- b) auf dem landwirtschaftlichen Anwesen eine größere Grenzbebauung und ein Pflanzgebot festgesetzt beziehungsweise zugelassen worden ist, wodurch die Immissionen für die Wohnbebauung verringert werden sollen, und
- c) in dem freiwilligen Umliegungsvertrag, der von allen Beteiligten in dem betreffenden Bereich unterzeichnet worden ist, ein Paragraph eingebaut worden ist, wonach sich die beteiligten Grundstückseigentümer zur Duldung

des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung auf dem Flurstück 2716 mit den hieraus ergebenden Immissionen verpflichtet. Mit Auflassung des Übertragungsvertrages wird auf diesen Grundstücken eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen, die bei einer Weiterveräußerung auch auf die Rechtsnachfolger übergeht.

Die Bebauung im Bereich der Bismarkstraße wurde entsprechend dem Bestand planungsrechtlich abgesichert.

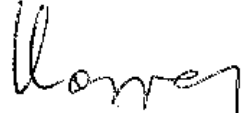
7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Da für die Wohnanlage konkrete Bauabsichten vorliegen, ist mit einer zügigen Realisierung des Bebauungsplans zu rechnen.

Die Kosten für den Kanalbau sind mit ca. 56 000,-- DM, für den Straßenbau mit ca. 214 000,-- DM und für den Spielplatz mit ca. 15 000,-- DM zu veranlagen. Zu berücksichtigen dabei ist, daß nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes die Gehwege entlang der Königsberger- und Dürer Straße, deren Ausbaurkosten ca. 60 000,-- DM betragen, im Rahmen des Erschließungsbeitrages nicht abgerechnet werden können.

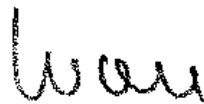
Rottenburg, den 18.12.1984 / 25.6.1985
kr-eu

Amtsleiter



Dipl.-Ing. Keppel

Bearbeiter



Dipl.-Ing. Kron