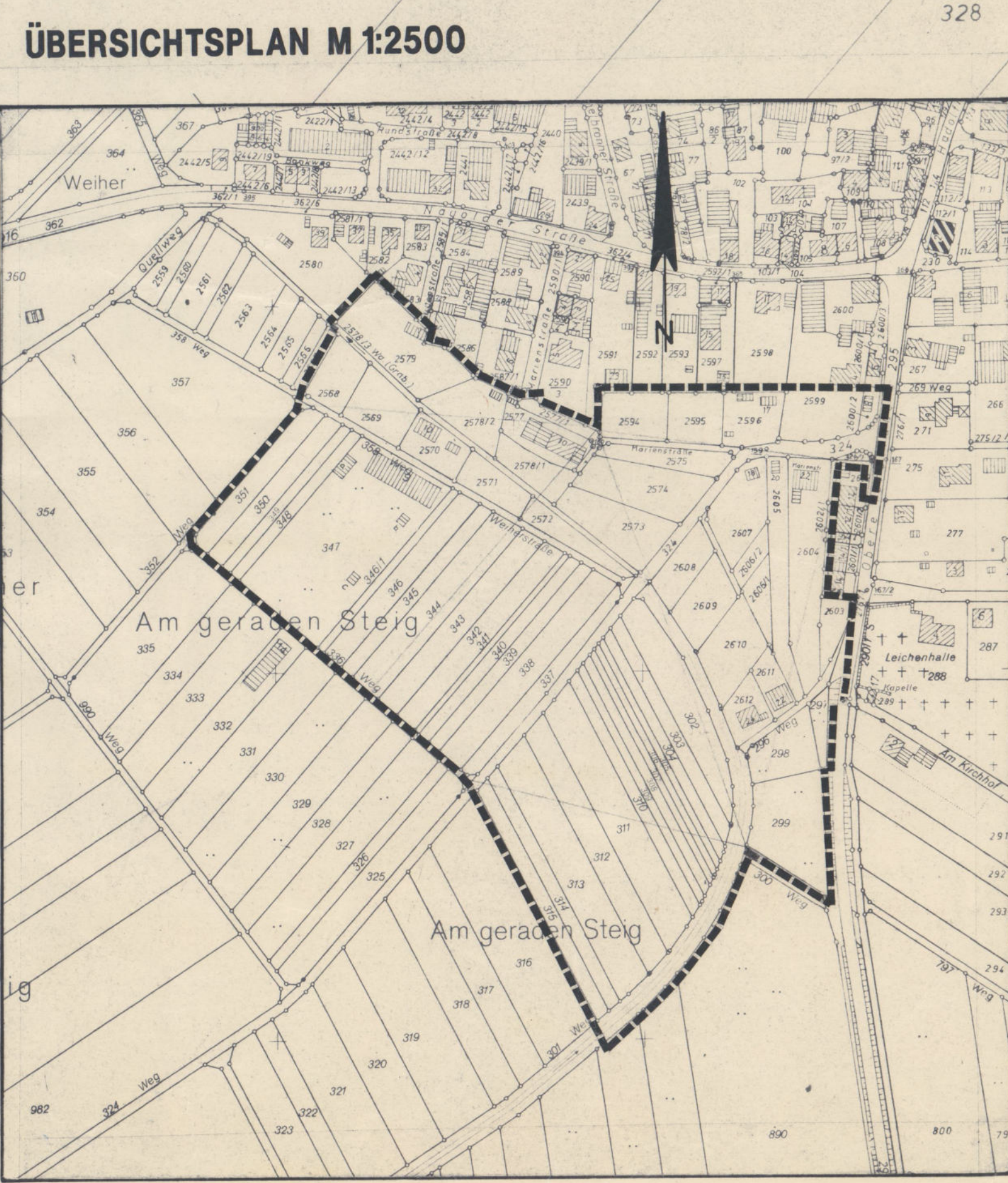




ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- TH max 3,5m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFGHÖHE HÖCHSTENS 3,5 m
- FI max 12,0m HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSHÖHE HÖCHSTENS 12,0 m
- 2 WE MAXIMAL ZWEI WOHNHEITEN

BAUWEISE

- 0 OFFENE BAUWEISE
- △ E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- △ ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- SD SATTELDACH
- DN DACHNEIGUNG
- ↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRENZEN

- BAUGRENZE
- XXXXXXX ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

VERKEHRSFLÄCHEN

- FUSS- UND RADWEG
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN / PFLANZFESTSETZUNGEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSGRÜN
- KINDERSPIELPLATZ
- AUSGLEICHFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- EINZELPFLANZGEBOT
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
- FLÄCHENPFLANZGEBOT LAUB- / FOLTBÄUME, HECKEN UND STRÄUCHER

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ANBAUVERBOTSFÄCHE
- SICHTFELDER
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- LEITUNGSRECHT
- GARAGEN
- TRAFOSTATION
- BÖSCHUNGEN
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDE

- FLÄCHEN FÜR DEN MASSENAUSGLEICH BEI DER ERSCHLIESSUNG
- BAUGEBIERTSART
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- WOHNEINHEITENBESCHRÄNKUNG
- BAUWEISE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- TRAUFGHÖHE
- FIRSHÖHE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. RECHTSGRUNDLAGEN
- II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 10. Art der baulichen Nutzung
- 11. Mass der baulichen Nutzung
- 12. Bauweise
- 13. Überbaubare Grundstücksflächen
- 14. Stellung der baulichen Anlagen
- 15. Flächen für Garagen
- 16. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- 17. Sichtfelder
- 18. Anbauverbotsfläche
- 19. Verkehrsflächen
- 20. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 21. Zu- und Ausfahrten
- 22. Grünflächen
- 23. Ausgleichsflächen
- 24. Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 25. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers
- 26. Höhenlage der Gebäude
- 27. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 28. Gebäudehöhe
- 29. Gebäudeproportionen
- 30. Dachgestaltung
- 31. Dachform
- 32. Dachneigung

ROTTENBURG AM NECKAR HALFINGEN
BEBAUUNGSPLAN "AM GERADEN STEIG"

- VERFAHRENSVERMERKE
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- BÜRGERBETEILIGUNG
- AUSLEBUNGSBESCHLUSS
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- SATZUNGSBESCHLUSS
- ANZEIGEVERFAHREN
- INKRAFTTRETEN

ROTTENBURG AM NECKAR HAILFINGEN

BEBAUUNGSPLAN "AM GERADEN STEIG"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 16.04.1991 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 18.04.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 29.06.1989

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.04.1991 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 28.02.1991 von 29.04.1991 . . . bis 28.05.1991 . . .
in der Fassung vom von bis
öffentlich ausgelegt.

Rottenburg am Neckar, den 29.05.1991 gez. Keppel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 17.09.1991 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.08.1991 . . . sowie die Begründung in der Fassung vom 05.04.1991 / 17.09.1991

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 07.10.1991

gez. Löffler
Oberbürgermeister

gez. Keppel
Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigenverfahren wurde mit Verfügung vom 13. 2. 1992 . . . Nr. 22-33/2511. 2-1-1092/91 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 18.02.1992

gez. Löffler
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 20.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N. den 21.02.1992 gez. Kuntz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1990 (BGBl. I S. 127)
LBO von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983
(GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51).

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1+6 BauGB

§§ 1-15 BauNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
In den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.

Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 9 genannten Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.0 Mass der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16-21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen, Firsthöhen und Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan. Die als Anbauverbotsfläche festgesetzten Grundstücksflächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht anzurechnen.

3.0 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan:

o

= offene Bauweise



= offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig



= offene Bauweise, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

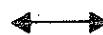
5.0 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstlänge zulässig.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung



entweder



und / oder



Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis 8 Grad zulässig.

6.0 Flächen für Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

7.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

7.1 Sichtfelder

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

7.2 Anbauverbotsfläche

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (K 6920) ist eine Anbauverbotsfläche von 15,00 m Tiefe festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können zugelassen werden, ausgenommen Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

8.0 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrG

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

8.2 Zu- und Ausfahrten

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der K 6920 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.
Im Bereich der öffentlichen Parkflächen und der als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen ist für jedes dahinterliegende Grundstück eine notwendige Zufahrt zulässig.

9.0 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

10.0 Ausgleichsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Ausgleichsfläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.
Sie dient der naturnahen Umgestaltung des Weihergrabens und seiner Randbereiche als innerörtliche Grünzone. Dazu wird ein Wasserrechtsverfahren nach § 31 WHG durchgeführt.

11.0 Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan wird zur Führung des Abwasserkanals ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg festgesetzt.

12.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pro Wohngebäude ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäumen) auszuführen.
Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächenpflanzungen sind auf die gesamte Länge mit standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäumen) und Sträuchern naturgemäß auszuführen. Je 30 m² zu bepflanzender Fläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

13.0 Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers

§ 9 Abs. Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung festgesetzt. Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub sowie der Vermeidung extremer Dammlagen der Strassenkörper. Böschungen und Stützmauern sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

14.0 Höhenlage der Gebäude

§ 9 Abs. 2 BauGB

Maßgebend für die Höhenlage der Gebäude ist die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche. Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen eine Höhe von maximal 0,70 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Gebäudehöhe

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Z = II	4,00 m	9,50 m
Z = III	6,00 m	12,0 m

Die Firsthöhe ist auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH bezogen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen. Die Traufhöhen müssen auf mindestens 70 % der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtrauflänge ausgenommen.

2.0 GEBÄUDEPROPORTIONEN

Die Gebäudelänge (Traufseite) muß größer oder mindestens gleich groß sein wie die Gebäudebreite (Giebelseite).

Bei Doppelhäusern darf die Breite der einzelnen Doppelhaushälfte 13,0 m nicht überschreiten.

3.0 Dachgestaltung

3.1 Dachform

- Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig. Pultdächer sind zulässig, sofern sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden. Werden die Dächer begrünt, sind auch versetzt geneigte Dachflächen zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder mit geneigten Dachflächen zulässig.

3.2 Dachneigung

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit 42° - 52° Dachneigung auszuführen. Begrünte Dächer von Hauptgebäuden sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen; ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25 Grad betragen.
- Die Dachneigung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß mindestens 15° betragen.

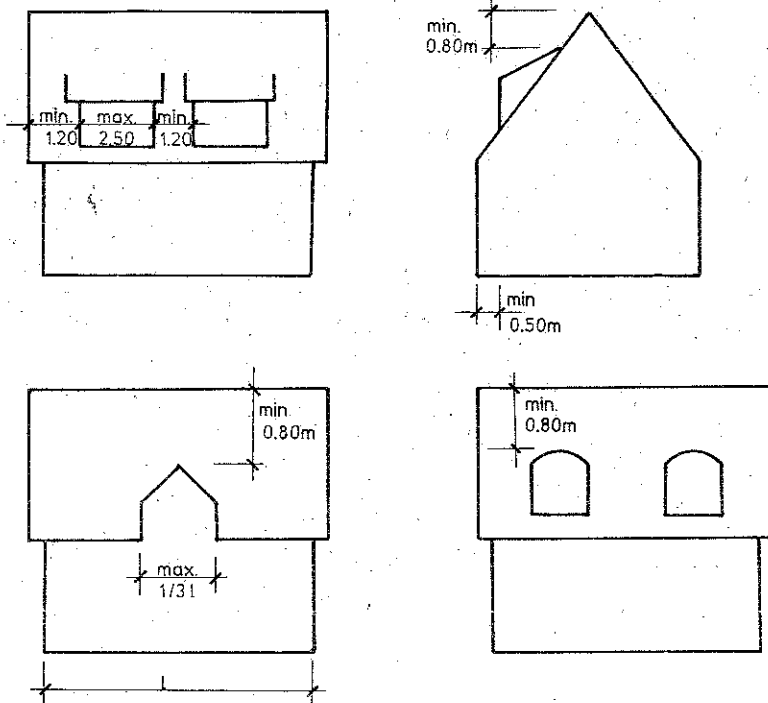
3.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbene Dachsteine sowie Glas zulässig; grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Materialien zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung auszuführen.

3.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte der Dachseite nicht überschreitet.
Zulässig sind:
 - giebelständige Gauben mit Satteldach oder Segmentbogendach
 - Zwerggiebel
 - Schleppgauben
- Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1.20m einzuhalten.
- Der First von Dachaufbauten bzw. der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindestens 0.80m unter dem Hauptfirst liegen.
- Gauben müssen mindestens einen Abstand von 0.50m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Fassade / Dachfläche zur Fassade Dachgaube.
- Einzelgauben dürfen maximal 2.50m breit sein. Zwerggiebel dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

Systemskizze



3.5 Dachüberstand

An den Traufseiten der Gebäude muß der Dachüberstand gemessen von der Außenwand bis zur Traufe zwischen 0.20m und 0.60m betragen. Der Dachüberstand muß auf mindestens 70 % der Gebäudelänge eingehalten werden. Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 0.40m betragen.

4.0 Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien, Glas ausgenommen, Kunststoff und Metallverkleidungen, sind unzulässig.

5.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden. Es sind nur quadratische und rechteckige Pflastersteine und Platten zulässig. Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 1/3 begrünt werden.

6.0 Aussenantennen

Je Gebäude im Sinne des § 22 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 2 LBO ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

IV. HINWEISE

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe beizufügen. Die Höhenlage der Gebäude wird im Sinne des § 11 Abs. 1 LBO überprüft.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (III A und III B) des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle". Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen insbesondere zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten wird verwiesen. Das Aufbringen von stickstoffhaltigem Handelsdünger ist vom 1. Oktober bis 15. Februar verboten.

3. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Siedlungsstrukturen zu rechnen. Das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen ist daher vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

4. Ortsspezifische Architektur

Im Interesse einer ortsspezifischen zeitgemäßen Neubebauung wird empfohlen, vor Ausarbeitung der Bauunterlagen die Bauvorhaben im einzelnen oder in kleineren nachbarschaftlich organisierten Gruppen beim Stadtplanungsamt abzustimmen.

5. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Dabei sollen die bestehenden Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

6. Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Unregelmäßigkeiten bei den Baugrundverhältnissen möglich. Werden beim Aushub Schichtverbiegungen oder Fehlstellen festgestellt, sollte ein Baugrundsachverständiger zur Gründungsberatung hinzugezogen werden.

A

M D	II - III
0.4	6.0m 12.0m
0	

B

W A	II
0.3	4.0m 9.5m
2 WE 0 Bauweise gemäß Planeinschrieb	

C

W A	II - III
0.4	6.0m 12.0m
2 WE 0 Bauweise gemäß Planeinschrieb	

D

W A	II - III
0.3	6.0m 12.0m
0 Bauweise gemäß Planeinschrieb	

ZEICHENERKLÄRUNG

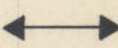
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MD	DORFGEBIET

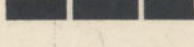
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL
TH max. 3,5 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE HÖCHSTENS 3,5 m
FH max. 12,0 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE HÖCHSTENS 12,0 m
2 WE	MAXIMAL ZWEI WOHNHEITEN

BAUWEISE

0	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
SD	SATTELDACH
DN	DACHNEIGUNG
	HAUPTFIRSTRICHTUNG

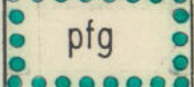
GRENZEN

	BAUGRENZE
xxxxxxxxxx	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
.....	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

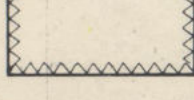
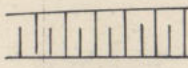
VERKEHRSFLÄCHEN

	FUSS- UND RADWEG
	VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN / PFLANZFESTSETZUNGEN

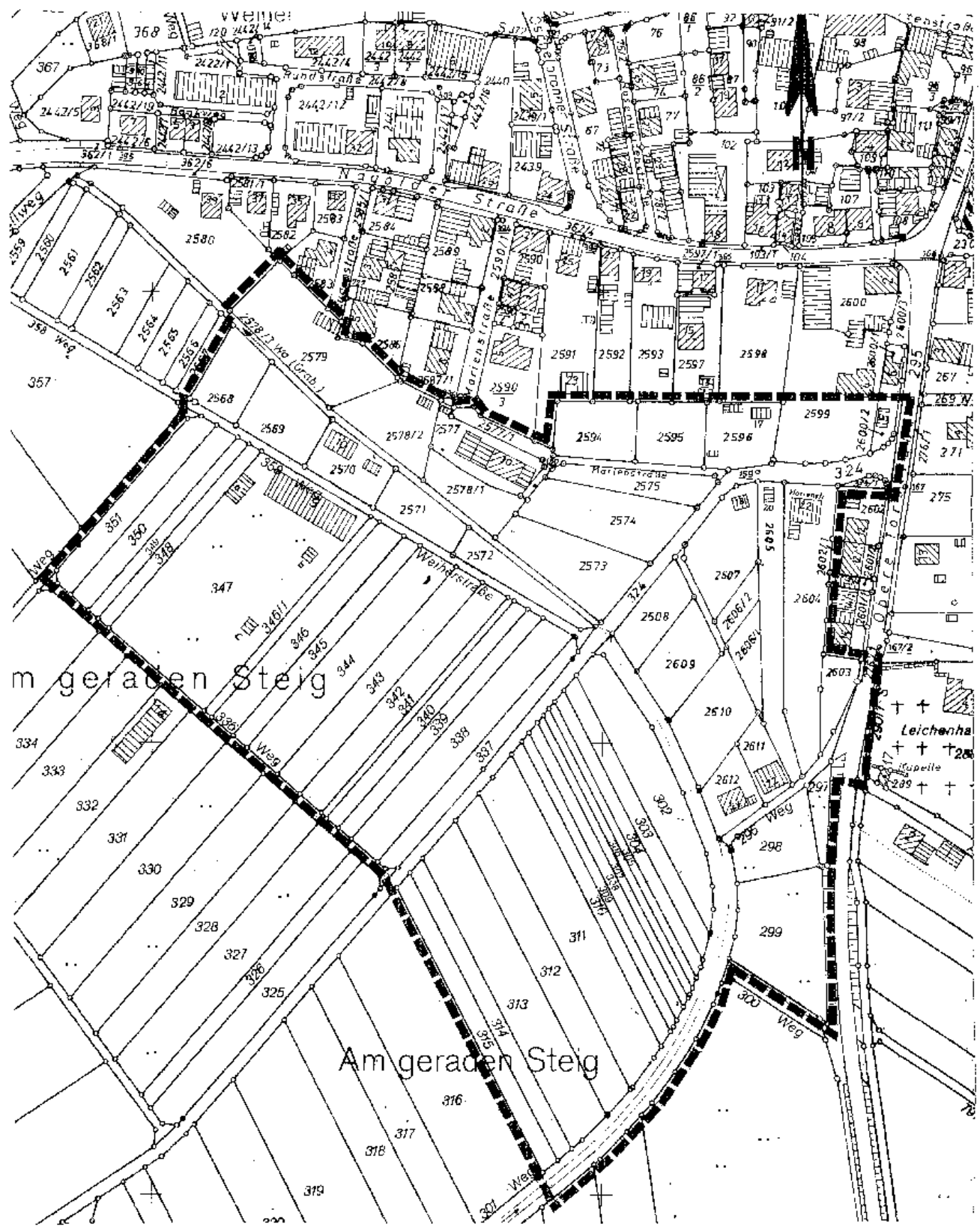
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
	VERKEHRSGRÜN
	KINDERSPIELPLATZ
	AUSGLEICHSFLÄCHE
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	EINZELPFLANZGEBOT
	ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
	FLÄCHENPFLANZGEBOT LAUB- / OBSTBÄUME, HECKEN UND STRÄUCHER

SONSTIGE PLANZEICHEN

	ANBAUVERBOTSFLÄCHE
	SICHTFELDER
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
	LEITUNGSRECHT
	GARAGEN
	TRAFOSTATION
	BÖSCHUNGEN
	ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
	FLÄCHEN FÜR DEN MASSENAUSGLEICH BEI DER ERSCHLIESSUNG

WA	II	BAUGEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,3	4,0m 9,5m	GRUNDFLÄCHENZAHL	TRAUFHÖHE FIRSTHÖHE
2 WE		WOHNHEITENBESCHRÄNKUNG	
0		BAUWEISE	

Begründung zum Bebauungsplan "Am geraden Steig"
 in Rottenburg a.N.-Hailfingen



GROSSE KREISSTADT



ROTTENBURG
 AM NECKAR

1. ZIEL UND ZWECK

Mit dem Bebauungsplan "Am geraden Steig" im Stadtteil Hailfingen will die Große Kreisstadt Rottenburg a.N. die Voraussetzung für die Erschließung eines Wohngebietes schaffen.

2. ERFORDERNIS

Laut Fortschreibung der Baulückenkartei zum 1.1.1991 gibt es im Stadtteil Hailfingen derzeit einen Bestand von 26 Baulücken in ausgewiesenen Bebauungsplangebieten. Die vorhandenen Baugrundstücke sind jedoch in Privateigentum und daher nicht verfügbar. Im Vergleich mit anderen Stadtteilen ist die Baulückenziffer in Hailfingen sehr niedrig und liegt deutlich unter dem Durchschnitt (25,9 %). Im Zusammenhang mit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet ist ein zusätzlicher Bedarf an Baugrundstücken zu erwarten.

Um die Anzahl der Bauplätze, die Nicht-Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt werden können, zu erhöhen, wird für das geplante Baugebiet ein freiwilliges Umlegungsverfahren mit erhöhtem Flächenabzug durchgeführt.

Darüberhinaus hat bei einer Eigentümerbefragung über die Hälfte der Umlogungsteilnehmer die Bereitschaft bekundet, selbst zu bauen.

Aus regionalplanerischer, überörtlicher Sicht soll in Hailfingen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zur Vermehrung und Umstrukturierung von Arbeitsplätzen erfolgen. Die damit verbundene Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfordert eine entsprechende Bau- und landvorsorge für Wohnbebauung.

- ° Das überplante Gebiet ist im wesentlichen im **Flächennutzungsplan** der Verwaltungsgemeinschaft als gemischte Baufläche und geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ausgenommen sind die Parzellen 2568 und 2569 zwischen Weihergraben und Weiherstraße (FW 358) an der nordwestlichen Baugebietsgrenze sowie der Bereich zwischen Graben, FW 296, Kreisstraße und FW 300 an der südöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Dorfgebietes entspricht der örtlichen Zielsetzung, angemessene Wohnbauflächen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung bereitzustellen und ist in dem geplanten Umfang aus den Darstellungen des FNP entwickelt.
- ° Im **Landschaftsplan** wird die Realisierung des geplanten Baugebietes als Eingriff bezüglich Streuobstbestand und Ortsbild gewertet. Zur weiteren Entwicklung wird vorgeschlagen, die Wohnbaufläche mit Obstgehölzen einzugrünen.

Die geplante Ausweisung des Baugebietes dient zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken und fügt sich in übergeordnete Planungen ein. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am geraden Steig" erforderlich.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hailfingen und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände neigt zu einer Mulde, durch die der unregelmäßig wasserführende Weihergraben führt. Zwischen der Ortslage und dem Graben ist es in südliche Richtung überwiegend schwach geneigt, nur im nordwestlichen Bereich befindet sich ein Geländesprung von ca. 5 m. Vom Graben aus steigt das Gelände wieder in südliche bis südwestliche Richtung leicht an.

In der Geländemulde fließt die Kaltluft ab. Sie stellt damit eine Hauptfrischluftschneise für das künftige Baugebiet dar. Im Gelände befinden sich verschiedene Bäume, die im Zuge der Planungsarbeiten auf ihre Erhaltungswürdigkeit untersucht und kartiert wurden. Durch das Gebiet verlaufen zwei Wirtschaftswege, wobei die Verbindung in südwestliche Richtung erhalten bleibt.

Die bestehenden Anschlüsse über die Marienstraße und den Weg Nr. 296 werden als Anbindung für das Baugebiet ausgebaut.

Im Gebiet befinden sich einige Scheunen, die abgebrochen werden sollen. Das in den Geltungsbereich einbezogene Anwesen Marienstraße 20 wird planungsrechtlich abgesichert; eine Feldscheune und ein Gartenhaus können erhalten bleiben. Zur Abschwächung des Zielkonfliktes zwischen der Notwendigkeit Bauland bereitzustellen und dem Verlust an Streuobstbeständen sowie der Beeinträchtigung des Ortsbildes, wird im Landschaftsplan die Eingrünung des Gebietes angeregt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III A und III B) des Wasserschutzgebietes für die Bronnbachquelle. Im Rahmen der Behördenanhörung wurde für den von der Planung betroffenen Bereich der Zone III A eine geologische Untersuchung gefordert. Die Untersuchung wurde vom Institut Dr. Jungbauer in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und nach Rücksprache mit dem Geologischen Landesamt durchgeführt, danach ist keine Beeinträchtigung der Tiefbrunnen der Bronnbachquelle zu erwarten. Nach Auffassung des Geologischen Landesamtes liegt das Baugebiet nicht im Einzugsbereich der Weiherbrunnenquelle, so daß eine Beeinträchtigung der flachen Weiherbrunnenquelle ebenfalls nicht zu erwarten ist. Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Naturschutz

Die Stadt Rottenburg a.N. ist bemüht, die möglicherweise mit dem Baugebiet verbundenen Beeinträchtigungen der natürlichen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in unmittelbarer Umgebung auszugleichen. Nachdem im Zuge faunistischer Erhebungen wertbestimmende Tierarten festgestellt wurden, wird die Bereitstellung von Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes oder an geeigneter Stelle angestrebt.

4. KONZEPTION

- ° Erste Bebauungsvorschläge wurden im Rahmen einer Semesterarbeit durch studentische Arbeitsgruppen an der Fachhochschule Stuttgart erarbeitet. Im November 1986 wurden sechs verschiedene Entwürfe im Ortschaftsrat vorgestellt.
- ° Die im Ortschaftsrat erläuterten Entwürfe wurden 1987 - wie parallel dazu das Baugebiet Dätzigweg in der Kernstadt von Rottenburg - vom Stadtplanungsamt zusammen mit einem freien Landschaftsplaner einer modellhaften Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterzogen. Dabei wurden insbesondere die Kriterien
 - Luft/Klima
 - Geräusch
 - Grundwasser
 - Oberflächengewässer
 - Tier- und Pflanzenwelt
 - bebaute und unbebaute Landschaftbewertet. Der anhand dieses Verfahrens ausgewählte Entwurf weist aus städtebaulicher Sicht folgende Merkmale auf:
 - kombinierte Schleifen-/Ringerschließung mit davon abzweigenden kurzen Stichstraßen
 - 2 Anschlußpunkte an die Obere Torstraße
 - freistehende Einzelhausbebauung sowie eine Reihenhausgruppe an der Erschließungsschleife.
- ° Auf der Grundlage dieses Ergebnisses wurde im Jahr 1988 in einem kleinen Gutachterverfahren durch zwei Planungsbüros je zwei alternative Bebauungsvorschläge angefertigt. Diese Entwürfe wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung - als vorgezogene Bürgerbeteiligung - im Juni 1989 der Bürgerschaft vorgestellt.
- ° Aufbauend auf diesen Varianten sollte mit dem Bodenordnungsverfahren begonnen werden. Im Vorfeld dieses Verfahrens wurde eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Danach wurde überwiegend eine Bebauung mit freistehenden eingeschossigen Häusern gewünscht.
- ° Bei der Bürgerbeteiligung wurden die Planungsvorschläge diskutiert und von den Bürgern folgende Vorstellungen geäußert:
 - großzügige Grundstücke
 - Erhaltung des Wassergrabens und Einrichtung eines begleitenden Fußweges
 - Erhaltung der Bäume entlang des Grabens
 - Einrichtung eines Spielplatzes
 - Zwei Anschlußpunkte an die K 6920 (Obere Torstraße)
 - Bewohnerfreundliche Gestaltung der Straßen
 - Einrichtung einer Bushaltestelle

- ° Bei der weiteren Bearbeitung im Stadtplanungsamt erfolgt eine Prüfung der vier Bebauungsvorschläge hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualitäten (Zuordnung zur alten Ortslage, neuer Ortsrand, Siedlungsstruktur, Verkehr, Grundstücke, Immissionen) sowie ihrer Verträglichkeit mit der naturräumlichen Situation (Topographie und Landschaft, natürliche Elemente, Klima und Luft). Die Bewertung erfolgte vor dem Hintergrund der vom Stadtplanungsamt erarbeiteten städtebaulichen Zielvorstellungen (wesentlicher Beitrag zur Schaffung von Bauplätzen, zum Orts- und Landschaftsbild passendes Baugebiet, Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente, Umsetzung des Dorfhauskonzeptes mit einer ausgewogenen Mischung von Bauformen) und der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung.

Als am verträglichsten mit der gegebenen Situation wurde eine Variante bewertet, die auf einem Erschließungssystem aus Stichstraßen in Verbindung mit Wohnhöfen aufbaut. Es ergaben sich folgende Verbesserungsmöglichkeiten:

- 2. Anschlußpunkt an die Obere Torstraße
- Renaturierung der Bachaue unter Einbeziehung von Spielbereichen
- Erhaltung der vorhandenen Vegetation
- Übertragung dörflicher Strukturen durch Anordnung separater Nebengebäude (Garage, Schopf)
- Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern

Der vorliegende Entwurf des Stadtplanungsamtes vom Dezember '89 berücksichtigt die Ergebnisse des Planungsverfahrens.

5. PLANUNGSMASSNAHMEN

- ° Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in ein **Dorfgebiet** und ein **Wohngebiet**. Das Dorfgebiet wird im Anschluß an die bebaute Ortslage festgesetzt und ermöglicht als dörfliches Mischgebiet die Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe. Das übrige Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- ° Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe und überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.
- ° Im Dorfgebiet ist offene **Bauweise** festgesetzt; im Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- ° Die **Erschließung** erfolgt von der Oberen Torstraße aus über die Marienstraße in Form einer Schleife, die beim Friedhof wieder auf die Obere Torstraße führt. Südlich der Grünzone verläuft die Erschließungsstraße parallel zum Hang in nordwestliche Richtung. Diese Erschließungsstraße wird als **gemischt genutzte Verkehrsfläche** mit einer Gesamtbreite von 7,5 m höhengleich ausgebaut; dabei sind einseitig öffentliche Stellplätze auf ausgewiesenen Flächen vorgesehen. Von der Erschließungsstraße gehen Wohnstraßen als kurze Stiche ab, denen Hausgruppen zugeordnet sind.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz	m ²	%	m ²	%
Bruttobaugebiet			79 290	100
Verkehrsflächen			13274	16.7
Anliegerstraßen	12198	15.3		
Fusswege	668	0.8		
Anger	408	0.8		
Stellplätze			1082	1.3
Grünbereich			9532	12.0
Ausgleichsfläche	7042	8.9		
Private Grünfläche	2490	3.1		
Nettobauland			55402	69.8
Dorfgebiet	4600	5.8		
Wohngebiet	50802	64.0		

Bauformen

freistehende Häuser	33
Doppelhäuser	74

Zahl der Wohneinheiten (1,3 WE/Gebäude)

$$(33 + 74) \times 1,3 \text{ WE} = 140 \text{ WE}$$

Wohnbevölkerung (2,5 EW/WE)

$$140 \text{ WE} \times 2,5 \text{ EW} = 350 \text{ Einwohner}$$

Bruttowohnungsdichte (WE/ha)

$$140 \text{ WE} : 7,9 \text{ ha} = 18 \text{ WE/ha}$$

Bruttobevölkerungsdichte (EW/ha)

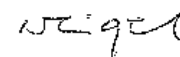
$$350 \text{ EW} : 7,9 \text{ ha} = 44 \text{ EW/ha}$$

Die Wohnstraßen werden in einer Breite von 4,0 m für die Verkehrsfläche, zuzüglich der Fläche für die im Straßenraum vorgesehenen öffentlichen Stellplätze, ausgebaut. Fuß- und Radwege verbinden das Wohngebiet mit der freien Landschaft und der grünen Mitte. Eine Fuß- und Radwegverbindung über die Grünzone zur Marienstraße sichert die Erreichbarkeit der Ortsmitte. Am Anger besteht die Möglichkeit, einen Bus-Haltepunkt einzurichten.

- ° Als Flächen für **Versorgungsanlagen** sind die notwendigen Trafostationen ausgewiesen.
- ° Der vorhandene Weihergraben wird naturnah umgestaltet und mit den angrenzenden Bereichen als innerörtliche Grünzone von Bebauung freigehalten: Dazu wird **öffentliche und private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz bzw. Garten sowie **Fläche wird für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** festgesetzt. Die Umgestaltung dieses Bereiches ist Gegenstand eines Wasserrechtsverfahrens.
- ° Zur Führung des Abwasserkanals wird südlich des Weihergrabens auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen ein **Leitungsrecht** zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- ° Entlang der westlichen und südwestlichen Baugebietsgrenze werden zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** ausgewiesen. Innerhalb des Baugebietes bestehen einzelne Erhaltungsgebote sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen.
- ° Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.
- ° Die **bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** sind getroffen worden, um die Neubebauung städtebaulich einheitlich zu gestalten und an die vorhandene Bebauung, Landschaft und Topographie anzupassen.

Aufgestellt: Rottenburg, 5. April 1991/ 17. Sep. 1991


Keppel


Weigel

16.09.1991 Kep-eb.

Ergänzung zur Begründung

zu

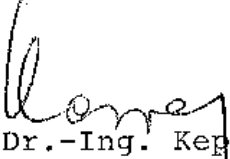
**Bebauungsplan "Am geraden Steig"
Rottenburg am Neckar - Hailfingen**

Nach den Ermittlungen des vom Tiefbauamt beauftragten Ingenieurbüros sowie der Stadtwerke lassen sich die voraussichtlichen Kosten wie folgt aufgliedern:

Kanalisation	1.973.000,- DM
Straßen- u. Wegebau	1.532.000,- DM
Brückenbauten	581.000,- DM
Beleuchtung	120.000,- DM
Bepflanzung	20.000,- DM
Wasserversorgung	740.000,- DM
Verlegung des Wassergrabens	300.000,- DM

5.266.000,- DM

Erforderliche Kanalisation 700.000,- DM
außerhalb der Plangebietes


Dr.-Ing. Keppel
Stadtplanungsamt