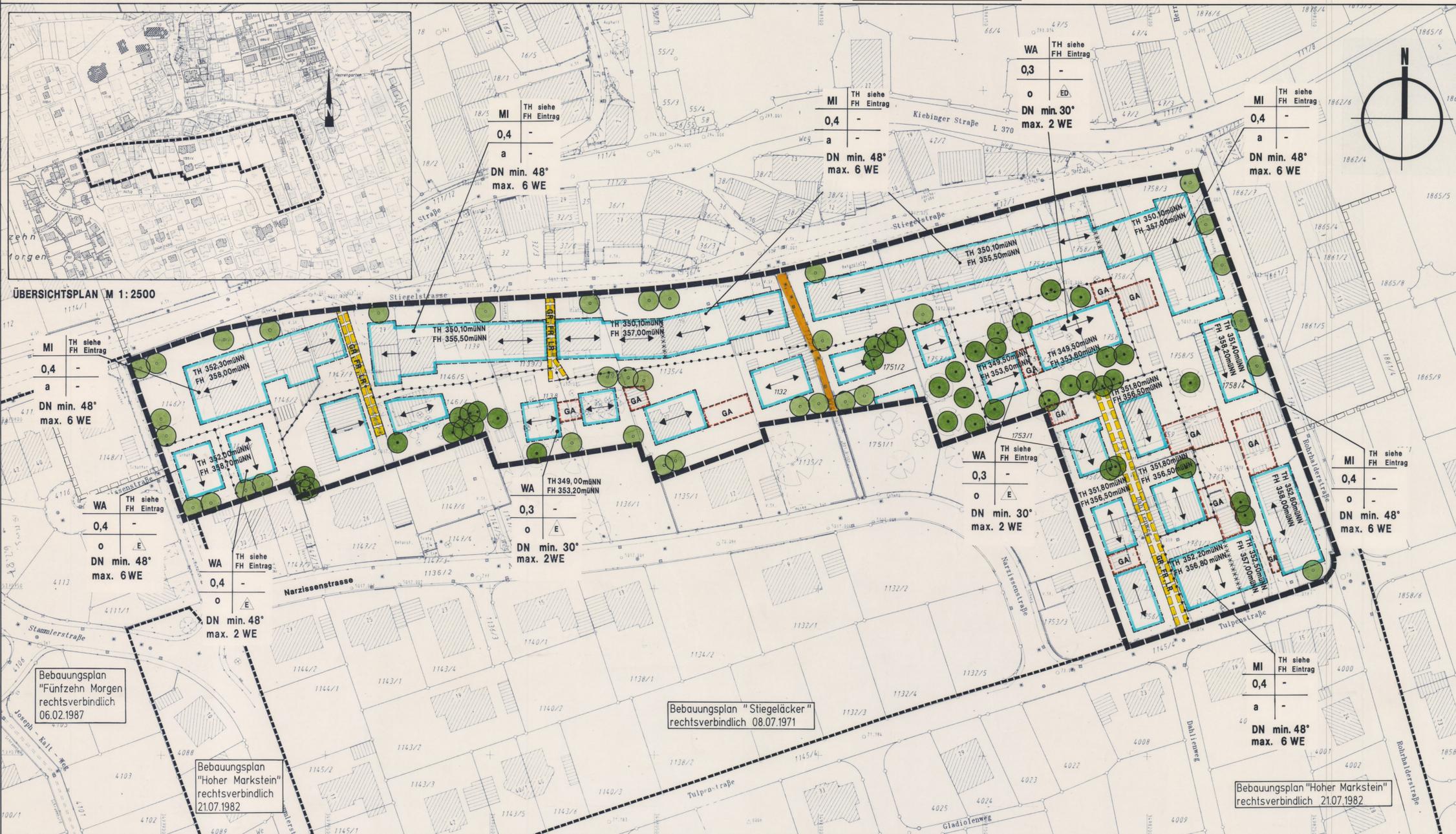


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500

Bebauungsplan
"Fünfzehn Morgen"
rechtsverbindlich
06.02.1987

Bebauungsplan "Stiegelacker"
rechtsverbindlich 08.07.1971

Bebauungsplan
"Hoher Marktstein"
rechtsverbindlich
21.07.1982

Bebauungsplan "Hoher Marktstein"
rechtsverbindlich 21.07.1982

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)	§ 6, § 18 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
TH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE
FH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE
2 WE	MAX. 2 WOHNHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

BAUWEISE

o	OFFENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
—	BAUGRENZE
→	HAUPTFIRSTRICHTUNG
—E	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
—E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

—	GEH- UND RADWEG
---	-----------------

PFLANZGEBOT

●	ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
○	EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
xxxxxxx	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
—	ABGRENZUNG DER DORFBILDUNG
GA	GARAGEN
GA, FH, LR	GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHT
DN	DACHNEIGUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER BAUL. ANLAGE
GRUNDFLÄCHENZAHL	—
BAUWEISE	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	
ANZAHL DER WOHNHEITEN	

Textliche Festsetzungen "Stiegelstrasse"

Rechtsgrundlagen
§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1-25 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionsförderungsänderungsgesetzes und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.).
Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Hiervon ausgenommen ist die Dorfbildung in ihrer Fassung vom 12.04.85, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.
In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Bauliche Nutzung
 - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB §§ 1-15 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - Mischgebiet § 6 BauNVO
Siehe Planeintrag!
Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungstätten im Planbereich nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt (Firsthöhe, Traufhöhe) - siehe Planeintrag!
 - Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundfläche darf bis zu einer GRZ von 0,8 mit unterirdischen Anlagen und Anlagenteilen mit einer Erdüberdeckung von min. 0,6 m sowie mit oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, überschritten werden.
 - Bauweise § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB § 22 BauNVO
 - o = offene Bauweise § 22 Abs. 2 - siehe Planeintrag
 - a = abweichende Bauweise - siehe Planeintrag
 - In der abweichenden Bauweise - a - sind nur Einzel- und Doppelhäuser ohne Einhaltung der seitlichen Abstandsfläche zulässig. (Abstandswert: je Baugrundstück)

- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen dargestellt.
- Garagen § 21 a BauNVO
Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO, überdachte und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen
Für die Stellung der Hauptfirstrichtung ist die eingetragene Gebäudeorientierung (Firstrichtung) maßgebend - siehe Planeintrag!
- Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Ziff. 6
Die Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend dem Planeinschrieb beschränkt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB
Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind teilweise Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
- Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebiete sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume) zu bepflanzen. Diese und die vorhandenen Bäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang neu zu pflanzen. Von den Standorten der Pflanzgebiete kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Zufahrten erforderlich ist.

- Baurechtliche Festsetzungen § 73 LBO
 - Dachgestaltung
 - Dachform
Als Dachform sind nur zweiseitig geneigte Dachflächen zulässig. Bei Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
 - Dachneigung
Dachneigung siehe Planeintrag!
Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach min. 20 Grad oder begrüntem Flachdach auszubilden. Fuldächer sind nur an senkrechten Wandflächen abgeschleppt zulässig.
 - Dachdeckungsmaterial
Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine und Glas sowie Gradachter zulässig. Solaranlagen, wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sind auf den Dachflächen zulässig.
 - Gebäudehöhen
Die Trauf- und Firsthöhe ist teilweise auf die Meereshöhe und teilweise auf die Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH) bezogen (siehe Planeintrag). Die Traufhöhe ist zur Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

- Stellplatzflächen und Zufahrten
Stellplatzflächen und Zufahrten sowie Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Fugenplatten o.ä.) auszubilden.
 - Antennen
Parabolantennen sind farblich an die Dachfläche oder Fassade anzugleichen, wobei sie bei Aufstellung auf der Dachfläche die Firsthöhe nicht überragen dürfen.
- III. Hinweise
- Bodenschutz
Der Ober- und Unterboden ist soweit möglich auf den überbaubaren Grundstücken wieder zu verwenden.
 - Baugrund
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Unregelmäßigkeiten bei den Baugrundverhältnissen möglich. Werden beim Ausbuh Schichtverbiegungen, Fehlstellen o.ä. festgestellt, sollte ein Baugrundschwererständiger zu Gründungsberatung hinzugezogen werden.
 - Ordnungswidrigkeit
Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN BEBAUUNGSPLAN "STIEGELSTRASSE"

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 20.10.1992 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluß wurde am 22.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10.04.1995

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 02.05.1995 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 12.04.1995 von 17.05.1995 bis 16.06.1995 in der Fassung vom 21.07.1992 von 17.05.1995 bis 16.06.1995 öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 10.10.1995 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.04.1995 sowie die Begründung in der Fassung vom 29.03.1995 / 10.10.1995

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg a.N., den 20.12.1995
Oberbürgermeister *Kaplan* Stadtplanningeschäftsführer des Stadtplanungsamtes *Kaplan*

ANZIEGVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 13.12.1995 Nr. 22-32/2512-1-1067/95 abgeschlossen.

AUSEFERTIGUNG
Rottenburg a.N., den 20.12.1995
Oberbürgermeister *Kaplan*

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 30.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rottenburg a.N., den 20.12.1995 *Kaplan*

ROTTENBURG AM NECKAR - KIEBINGEN BEBAUUNGSPLAN "STIEGELSTRASSE"

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUß

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 20.10.1992 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 22.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10.04.1995

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 02.05.1995 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 12.04.1995 von 17.05.1995 bis 16.06.1995 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a.N., den 20.06.1995

Kunh

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 10.10.1995 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.04.1995 sowie die Begründung in der Fassung vom 29.03.1995 / 10.10.1995

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg a.N., den

Leyser
Oberbürgermeister



Kunh

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 13.12.1995 Nr. 22-32/2511.2-1-1067/95 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den

Leyser
Oberbürgermeister



INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 20.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 20.12.1995

Kunh

AMT FÜR STADTPLANUNG
ROTTENBURG AM NECKAR , DEN 12.04.1995

Kunze

Textliche Festsetzungen "Stiegelstraße"

Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1-25 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGB I S. 466 ff).

Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBL S. 51).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Hiervon ausgenommen ist die Dorfbildsatzung in ihrer Fassung vom 12.04.85, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

In Ergänzung zur Planzeichnung und zur Zeichenerklärung wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Siehe Planeintrag!
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO
Siehe Planeintrag!
Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Planbereich nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Gebäudehöhen festgesetzt (Firsthöhe, Traufhöhe) - siehe Planeintrag!

1.2.2 Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundfläche darf bis zu einer GRZ von 0,8 mit unterirdischen Anlagen und Anlagenteilen mit einer Erdüberdeckung von min. 0,6 m sowie mit oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, überschritten werden.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

o = offene Bauweise § 22 Abs. 2 - siehe Planeintrag!

a = abweichende Bauweise - siehe Planeintrag

In der abweichenden Bauweise -a- sind nur Einzel- und Doppelhäuser ohne Einhaltung der seitlichen Abstandsfläche zulässig. (Voranmerkung: je Baugrundstück)

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Ziff 2 BauGB
§ 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen dargestellt.
4. Garagen § 21 a BauNVO
Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO, überdachte und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.
5. Stellung der baulichen Anlagen
Für die Stellung der Hauptfirstrichtung ist die eingetragene Gebäuderichtung (Firstrichtung) maßgebend - siehe Planeintrag!
6. Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Ziff. 6
Die Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend dem Planeinschrieb beschränkt.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB
Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind teilweise Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
8. Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume) zu bepflanzen. Diese und die vorhandenen Bäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang neu zu pflanzen. Von den Standorten der Pflanzgebote kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Zufahrten erforderlich ist.

II. Baurechtliche Festsetzungen § 73 LBO

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform

Als Dachform sind nur zweiseitig geneigte Dachflächen zulässig. Bei Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

1.2 Dachneigung

Dachneigung siehe Planeintrag!

Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach min. 20 Grad oder begrüntem Flachdach auszubilden, Pultdächer sind nur an senkrechten Wandflächen abgeschleppt zulässig.

1.3 Dachdeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine und Glas sowie Grasdächer zulässig. Solaranlagen, wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sind auf den Dachflächen zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die Trauf- und Firshöhe ist teilweise auf die Meereshöhe und teilweise auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bezogen (siehe Planeintrag). Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

3. Stellplatzflächen und Zufahrten
Stellplatzflächen und Zufahrten sowie Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä.) auszubilden.
4. Antennen
Parabolantennen sind farblich an die Dachfläche oder Fassade anzugleichen, wobei sie bei Aufstellung auf der Dachfläche die Firsthöhe nicht überragen dürfen.

III. Hinweise

1. Bodenschutz
Der Ober- und Unterboden ist soweit möglich auf den bebaubaren Grundstücken wieder zu verwenden.
2. Baugrund
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Unregelmäßigkeiten bei den Baugrundverhältnissen möglich. Werden beim Aushub Schichtverbiegungen, Fehlstellen o. ä. festgestellt, sollte ein Baugrundsachverständiger zu Gründungsberatung hinzugezogen werden.
3. Ordnungswidrigkeit
Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)	§§ 16, 18 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
TH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE
FH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSHÖHE
2 WE	MAX. 2 WOHNHEITEN § 9 (1) NR. 6 BauGB

BAUWEISE

o	OFFENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	HAUPTFIRSTRICHTUNG
	NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN



GEH-UND RADWEG

PFLANZGEBOT



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME



EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



ABGRENZUNG DER DORFBILDSATZUNG



GARAGEN



GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHT

DN

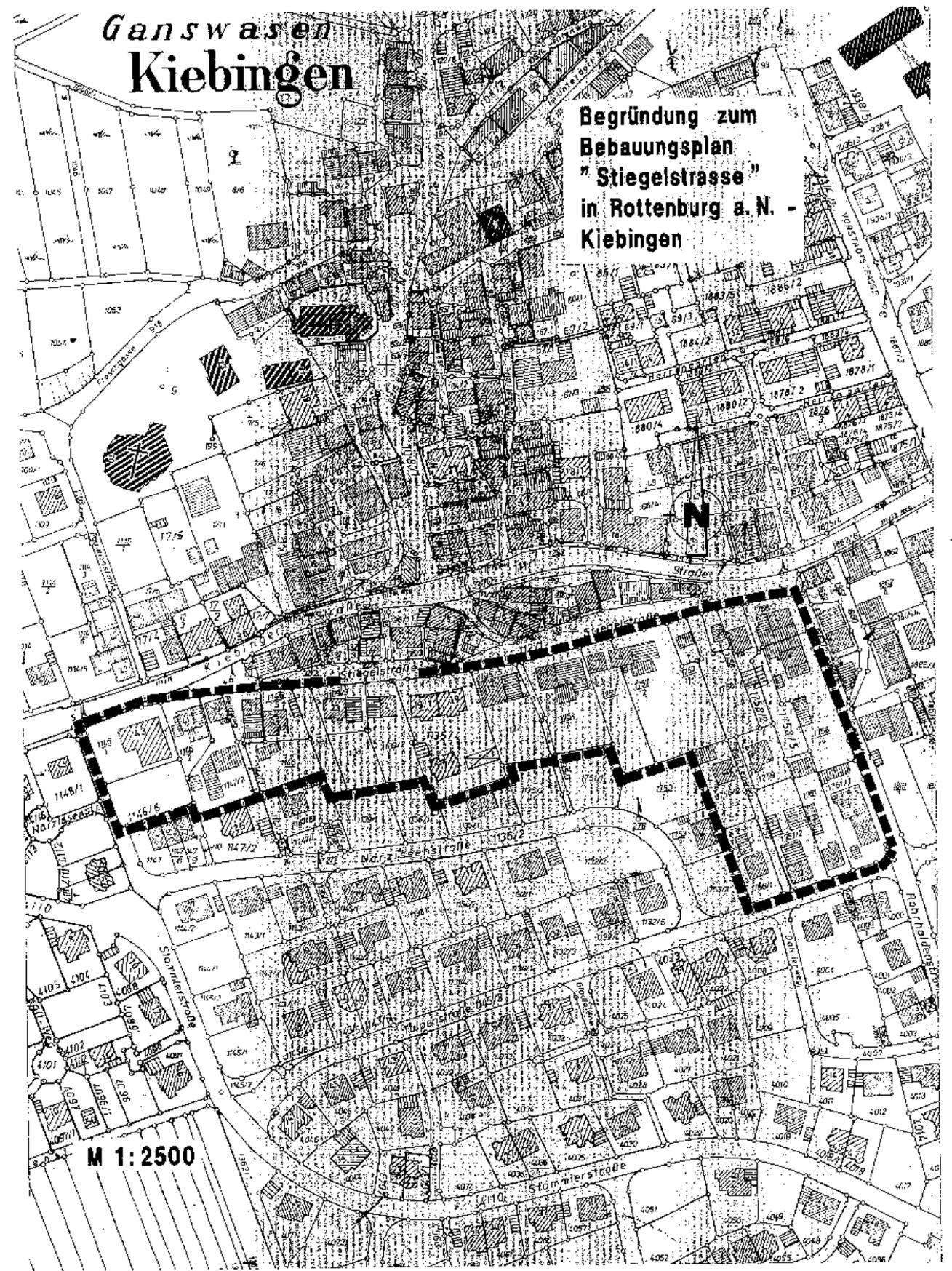
DACHNEIGUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	HÖHE DER BAUL. ANLAGE
GRUNDFLÄCHENZAHL	_____
BAUWEISE	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	
ANZAHL DER WOHNEINHEITEN	

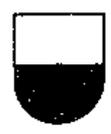
Ganswasen Kiebingen

Begründung zum
Bebauungsplan
"Spiegelstrasse"
in Rottenburg a. N. -
Kiebingen



M 1:2500

GROSSE KREISSTADT



ROTTENBURG AM NECKAR

Begründung zum Bebauungsplan "Stiegelstraße"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund mehrerer Bauanfragen und -anträgen ist zur Sicherung des Bereiches und dessen Struktur die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Ausgelöst wurde das Bauinteresse durch Veräußerung von Grundstücken, welche teilweise mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut waren. Durch die bestehenden Gebäude, teilweise mit großen Schuppenanbauten, ergäbe sich ohne planungsrechtliche Festsetzungen eine zur starke ungewollte Verdichtung.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar teils als gemischte Baufläche, teils als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Der Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage in unmittelbarem Anschluß an den alten Ortskern und wird begrenzt:

- im Norden vom Flurstück 112/1 - Stiegelstraße
- im Osten von Flurstück 174/1 - Rohrhaldenstraße
- im Süden von der Abgrenzung des Bebauungsplanes "Stiegeläcker"
- im Westen vom Verbindungsweg Narzissenweg - Kiebinger Straße.

Das fast ebene Gelände ist im Norden und Osten mit überwiegend alten landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, welche zum Teil noch als solche genutzt werden. Die hinter den Gebäuden liegenden Hausgärten mit Schuppenbebauung sollen mit Wohngebäuden bebaut werden. Die Grundstücke sind untereinander teilweise mit hohen Maschendrahtzäunen abgetrennt. Innerhalb dieses Gartenbereiches werden noch freilaufende Hühner gehalten.

4. Konzeption

Mit der Überplanung dieses Bereiches sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung in 2. Reihe geschaffen werden, gleichzeitig wird die bestehende Bebauung sanktioniert.

Art der baulichen Nutzung.

Für die bestehende Bebauung entlang der Stiegelstraße, Rohrhaldenstraße und Narzissenstraße (soweit Bestandteil des Bebauungsplanes "Stiegelstraße") wird Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die bestehenden Gebäude Dahlienweg (soweit Bestandteil des Bebauungsplanes "Stiegelstraße") sowie die Bebauung in 2. Reihe und Narzissenstraße (soweit Bestandteil des Bebauungsplanes "Stiegelstraße") wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen genießen Bestandsschutz.

Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der max. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe beziehen sich auf die Meereshöhe. Im Bereich der 2. Bauzeile, sowie der Bebauung im Dahlienweg und Narzissenweg (soweit Bestandteil des Bebauungsplanes "Stiegelstraße") wird,

um die Bebauung und Einwohnerdichte nicht zu groß werden zu lassen, die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohnungseinheiten beschränkt. In der gesamten als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 6 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Verkehrerschließung.

Das überplante Gebiet wird über die bestehende Stiegelstraße, Rohrhaldenstraße, Tulpen- und Narzissenstraße erschlossen. Die Gebäude in 2. Reihe werden über die vorderliegenden Grundstücksteile erschlossen. Soweit nötig werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Durch diese Festsetzungen sind auch "gefangene Grundstücke" erschlossen.

Versorgung, Entsorgung.

Für die bestehenden Gebäude ist die Ver- und Entsorgung bereits gesichert. Die neuen Gebäude in 2. Reihe werden über die vorderen Grundstücksteile bzw. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen.

Der Planbereich liegt im Ortsgefüge und weist derzeit Hausgärten mit teilweise altem Baumbestand als Hoch- und Buschbaumgruppen auf. Innerhalb der Hausgärten stehen mehrere Schuppen teils als Garagen und Hühnerställe genutzt.

Eine Bebauung dieses Bereichs ist bereits gem. § 34 BauGB möglich. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ergibt die Möglichkeit, die Bebauung dieses Gebietes städtebaulich zu regeln. Hierunter fällt auch die Verpflichtung zur Pflanzung und zum Erhalt von Bäumen, sowie die Festsetzung über die Ausbildung versiegelter Flächen.

Mit diesem Bebauungsplan kann das Plangebiet mit neuen Wohnhäusern bebaut werden. Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die verbleibenden nicht versiegelten Flächen können weiterhin gärtnerisch genutzt werden oder Rasenflächen bleiben. Die bestehenden Bäume werden soweit möglich erhalten, neue Bäume werden planungsrechtlich festgesetzt. Die Zufahrten sowie Zuwege werden in wasserdurchlässiger Art festgesetzt. Grasdächer sind ausdrücklich zulässig, Fassadenbegrünung ist nicht ausgeschlossen und somit zulässig.

Aus planerischer Sicht ist der Verlust der Hausgärten zu bedauern. Dagegen kann bei verträglicher Verdichtung dieses Gebietes die Ausweisung neuer Flächen am Randbereich von Kiebingen zeitlich verschoben werden. Eine Bebauung dieser Größe am Randbereich des Ortes und bei neu auszuweisendem Gebiet würde einen größeren Verlust an ökologischer Fläche nach sich ziehen wie eine geregelte Verdichtung im Ortskern. Die zur umweltrelevanten Beurteilung notwendigen Fakten wie Landschaft, Klima, Boden, Lärm und Wasser werden durch die Verdichtung nicht so stark betroffen, dies ergab sich aus der UVP.

Mit den o. g. Maßnahmen wird die Beeinträchtigung des Gebietes möglichst gering gehalten.

Bodenordnung.

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da es sich um durchgehende Grundstücke handelt, welche in 2. Reihe eine Bebauung zulassen.

5. Gestaltung

Zur Integrierung der neuen Bebauung in den Altbestand, sowie zur Sanktionierung des Altbestandes bzw. des Ortsbildes wird im gesamten Planbereich die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

6. Dorfbildsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Dorfbildsatzung, welche seit 12.04.1985 rechtskräftig ist. Diese Satzung ist weiterhin gültig, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

7. Kosten

Kosten für Kanalisation, Straßenbau u.ä. entstehen keine, da der Planbereich bereits erschlossen ist.

8. Flächenermittlung

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,11 ha = 100,0 ‰
Mischgebiet	1,20 ha = 56,8 ‰
allg. Wohngebiet	0,90 ha = 42,7 ‰
Verkehrsfläche	0,01 ha = 0,5 ‰

Aufgestellt

Rottenburg am Neckar, den 29.03.1995 / 10. Okt. 1995



Kuntz





Seelos