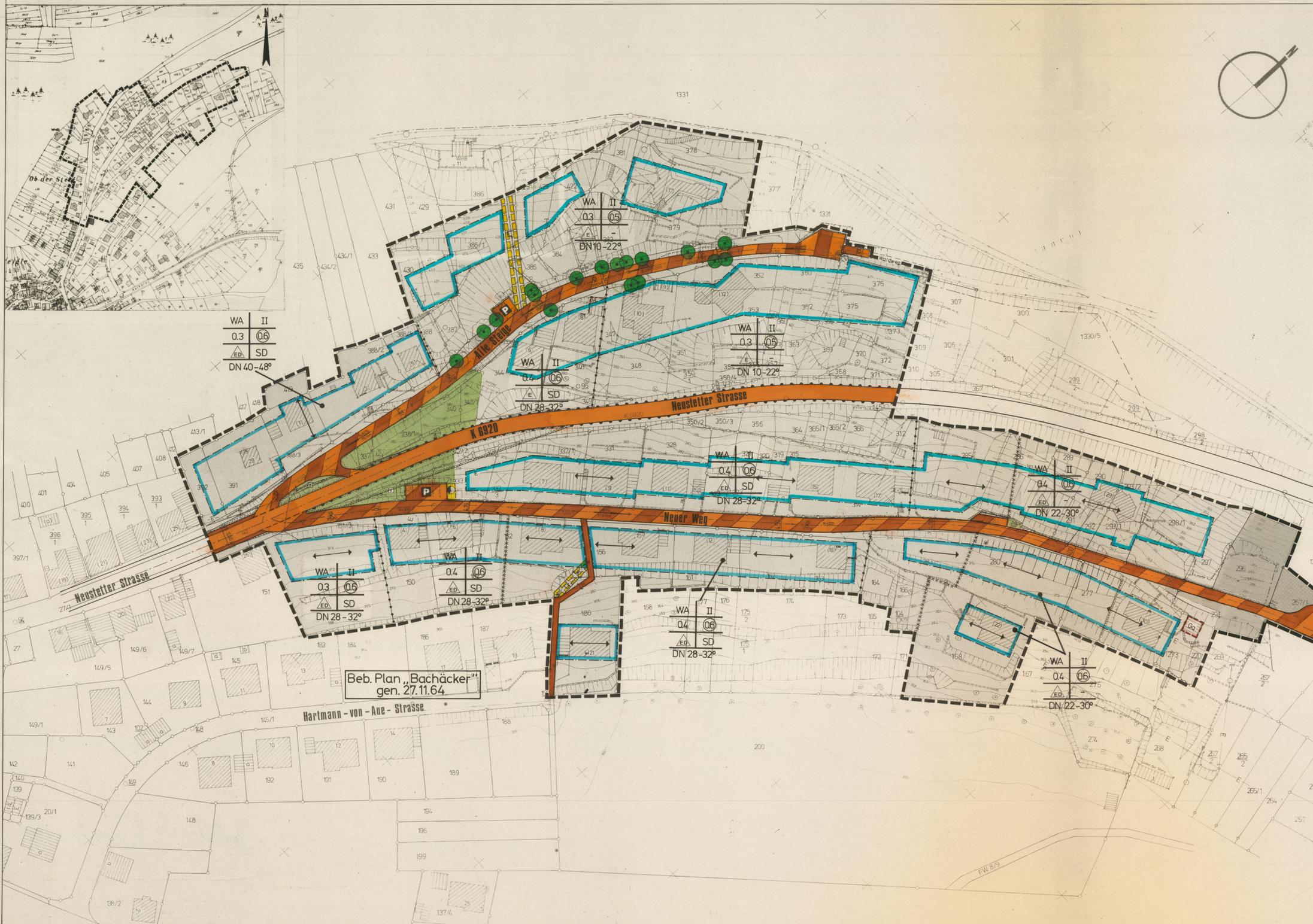


# BEBAUUNGSPLAN REMMINGSHEIMER STEIGE

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

## M 1:500



### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- II Zahl der Vollgeschosse
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise**
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DN offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- Hauptfirstrichtung - zwingend
- Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- \*\*\*\*\* Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Verkehrsflächen**
- Gehege
- Fahrbahn
- Schrammbord
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrbarer Wohnweg)
- Öffentliche Parkplätze
- Stützmauer
- Böschung
- Grünflächen**
- V Verkehrsgrünflächen
- Grünflächen
- Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen**
- Sonstige Festsetzungen**
- Trafostation
- Garagenflächen
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Sichtflächen
- Leitungsrecht
- Baugebiet Zahl der Vollgeschosse
- GRZ GFZ
- Bauweise Dachform
- Dachneigung
- Füllschema der Nutzungsschablone

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft (s.a. Pkt. III.3).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

**I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Bauliche Nutzung**

1.1 **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16-21 BauNVO

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16-21 BauNVO

2. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DN = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

3. **Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Hauptfirstrichtung zugrundeliegend. Auf den Flächen, bei denen im Bebauungsplan keine Hauptfirstrichtung eingetragen ist, sind in Richtung Neckartal (Süden bis Osten) keine Giebel zulässig.

4. **Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Stadtwerke Rottenburg und für Entwässerungsanlagen zu belasten.

5. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen, Sichtflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Bebauungsplan an den Straßeneinmündungen eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung von 0,70 m über Straßenniveau der K 6920 freizuhalten.

6. **Pflanzbindung** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 73 LBO Baden-Würtbg.

1. **Dachgestaltung** § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachneigung und Dachform entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Auf Flächen, bei denen keine Dachform festgesetzt ist, sind Sattel- und Walddächer, einhängige Dächer und Dächer mit versetzten geneigten Dachflächen zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Dachfläche in Anspruch nehmen.

Zum First, Ortsgang, Kehlen und benachbarten Giebeln sind Abstände von mind. 1,20 m - gemessen in der Dachfläche - einzuhalten.

2. **Gebäudehöhe** § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Traufhöhe darf nicht mehr als max. 3 m, gemessen von der festzustellenden EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude/Dachhaut betragen, wobei teilweise eine Traufhöhe von max. 6 m, gemessen vom künftigen Gelände bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude (Dachhaut) nicht überschritten werden darf. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützw.

3. **Außengestaltung der Gebäude** § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für die Außengestaltung der Gebäude sind folgende Materialien zulässig:

- Putz
- Holz
- Sichtmauerwerk
- Natursteine

**III. HINWEISE**

1. **Erdschloßfußbodenhöhe**

Die EFH wird in Genehmigungsverfahren vom Baurechtamt festgelegt.

2. **Bodendenkmalpflege**

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angetroffen, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen. Nach Auskunft des Landratsamtes Tübingen befinden sich im Planungsgebiet Kulturdenkmale. Vom Rommestal herführend verläuft durch Obernau in Richtung Rottenburg eine römische Wasserleitung. In den Parzellen 283, 280, 277 und 281 im Gewann "Unter der Steig" liegt die Wasserleitung aller Voraussicht nach noch unverändert im Boden. Einer Bebauung hat eine archäologische Ausgrabung und Untersuchung vorzuzugeln.

3. **Heilquellenschutzgebiet**

Der alte Bebauungsplan "Remmingsheimer Steige", genehmigt am 30.9.1977, rechtsverbindlich seit dem 5.10.1977, ist mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes am aufgehoben worden.

4. **Geländeschnitte**

Jedem Baugesuch sind mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen.

5. **Wasserversorgung**

Die Gebäude und Gebäudeteile, deren Erdschloßfußbodenhöhe über 395 m NN liegt, haben keinen ausreichenden Wasserdruck für Trinkwasser und benötigen eine private Druckerhöhungsanlage.

6. **Heilquellenschutzgebiet**

Das Gebiet befindet sich in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes. Es wird auf den Inhalt der Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom Mai 1983 hingewiesen.

**IV. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1703), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2255).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

Beb. Plan „Bachacker“  
gen. 27.11.64

STADTPLANUNGSAMT  
ROTTENBURG AM NECKAR  
DEN 24. 01. 1990 *umh*

### ROTTENBURG AM NECKAR OBERNAU BEBAUUNGSPLAN "REMMINGSHEIMER STEIGE"

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 6.9.1983 gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1974 (BGBl. I S. 2257/2477) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 27.1.1984 öffentlich bekanntgemacht.

**BÜRGERBETEILIGUNG** gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 8.6.1983.

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 21.2.1984 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 24.1.1984 bis 4.5.1984 einschließlich öffentlich ausliegen.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 18.12.1984 als Satzung beschlossen.

**ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 10.5.1988 die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.5.1988 bis 29.6.1988 einschließlich erneut öffentlich ausliegen.

**ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 8.3.1990 erneut als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.  
Rottenburg a.N. den 02.01.1991 *umh*  
Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

**ANZEIGEVERFAHREN**  
Das Gebiet befindet sich in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes. Es wird auf den Inhalt der Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom Mai 1983 hingewiesen.  
Rottenburg a.N. den 29.11.1991 *umh*

# ROTTENBURG AM NECKAR OBERNAU

## BEBAUUNGSPLAN

"REMMINGSHEIMER STEIGE"

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 6.9.1983 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 22.3.1984 öffentlich bekanntgemacht.

#### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 BBauG erfolgte am 8.6.1983.

#### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 21.2.1984 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 2.4.1984 bis 4.5.1984 einschließlich öffentlich ausgelegen.

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 18.12.1984 als Satzung beschlossen.

#### ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 10.5.1988 die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurf beschlossen.

#### ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

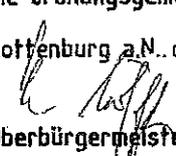
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.5.1988 bis 29.6.1988 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

#### ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 6.3.1990 erneut als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a.N., den 02.04.1991

  
Oberbürgermeister



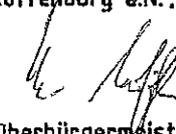
  
Leiter des Stadtplanungsamtes

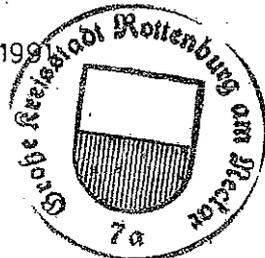
#### ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 04.11.1991 Nr. 22-32/2511.2-1-1077/91

#### AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den 07. 11. 1991

  
Oberbürgermeister

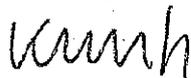


#### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 16.11.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 29.11.1991



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft (s.a. Pkt. III.3).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB  
BauNVO

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Plan zulässig. Die eingetragenen Werte gelten als Höchstwerte.

### 2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan



= offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



= offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

### 3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Auf den Flächen, bei denen im Bebauungsplan keine Hauptfirstrichtung eingetragen ist, sind in Richtung Neckartal (Süden bis Osten) keine Giebel zulässig.

### 4. Leistungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leistungsrecht für die Stadtwerke Rottenburg und für Entwässerungsanlagen zu belasten.

### 5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen, Sichtflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Bebauungsplan an den Straßeneinmündungen eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung von 0,70 m über Straßenniveau der K 6920 freizuhalten.

6. Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO Baden-Württbg.

1. Dachgestaltung § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachneigung und Dachform entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Auf Flächen, bei denen keine Dachform festgesetzt ist, sind Sattel- und Walmdächer, einhöftige Dächer und Dächer mit versetzten geneigten Dachflächen zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Dachseite in Anspruch nehmen.

Zum First, Ortgang, Kehlen und benachbarten Gauben sind Abstände von mind. 1,20 m - gemessen in der Dachfläche - einzuhalten.

2. Gebäudehöhe § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Traufhöhe darf nicht mehr als max. 3 m, gemessen von der festzusetzenden EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude/Dachhaut betragen, wobei talwärts eine Traufhöhe von max. 6 m, gemessen vom künftigen Gelände bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude (Dachhaut) nicht überschritten werden darf. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

3. Außengestaltung der Gebäude § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für die Außengestaltung der Gebäude sind folgende Materialien zulässig:

- Putz
- Holz
- Sichtmauerwerk
- Natursteine

III. HINWEISE

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen. Nach Auskunft des Landratsamtes Tübingen befinden sich im Planungsgebiet Kulturdenkmale. Vom Rommelstal herführend verläuft durch Obernau in Richtung Rottenburg eine römische Wasserleitung. In den Parzellen 283, 280, 277 und 281 im Gewann "Unter der Steig" liegt die Wasserleitung aller Voraussicht nach noch unversehrt im Boden. Einer Bebauung hat eine archäologische Ausgrabung und Untersuchung vorauszugehen.

### 3. Bebauungsplan "Remmingsheimer Steige"

Der alte Bebauungsplan "Remmingsheimer Steige", genehmigt am 30.9.1977, rechtsverbindlich seit dem 5.10.1977, ist mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes am aufgehoben worden.

### 4. Geländeschnitte

Jedem Baugesuch sind mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen.

### 5. Wasserversorgung

Die Gebäude und Gebäudeteile, deren Erdgeschoßfußbodenhöhe über 385 m NN liegt, haben keinen ausreichenden Wasserdruck für Trinkwasser und benötigen eine private Druckerhöhungsanlage.

### 6. Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes. Es wird auf den Entwurf der Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom Mai 1983 hingewiesen.

## IV. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse

0.4

Grundflächenzahl (GRZ)

0.6

Geschossflächenzahl (GFZ)

## Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

DN

Dachneigung

SD

Satteldach



Hauptfirstrichtung - zwingend

## Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes



Baugrenze

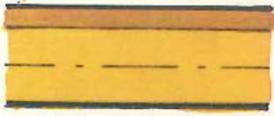


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

## Verkehrsflächen



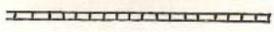
Gehweg  
Fahrbahn  
Schrammbord



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
(befahrbarer Wohnweg)



Öffentliche Parkplätze



Stützmauer



Böschung

## Grünflächen



Verkehrsgrünflächen



Grünflächen



Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen

## Sonstige Festsetzungen



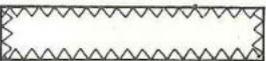
Trafostation



Garagenflächen



Zu- und Ausfahrtsverbot



Sichtflächen



Leitungsrecht



Füllschema der Nutzungsschablone

BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

"REMMINGSHEIMER STEIGE" IN ROTTENBURG A.N.-OBERNAU

INHALT:

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG
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. KOSTENSCHÄTZUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT
8. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

## 1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan "Remmingsheimer Steige" in Rottenburg a.N.-Obernau wurde am 30.9.1977 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 5.10.1977 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Ziel und Zweck der damaligen Bebauungsplanaufstellung waren, bereits bestehende und genehmigte Bauten planungsrechtlich abzusichern und das Plangebiet insgesamt - aufgrund anstehender Außenbereichsvorhaben - städtebaulich zu ordnen.

Im Jahr 1979 sollte die Erschließung des Baugebietes durchgeführt werden. Da von Anfang an auf ein parallel zum Bebauungsplan laufendes Umlegungsverfahren verzichtet worden war, sollten die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Flächen auf privatrechtlicher Basis erworben werden.

Hinsichtlich dieses Flächenerwerbs konnte jedoch mit den Eigentümern kein Einverständnis erzielt werden, da die Anlieger den vorgesehenen Straßenausbau für unnötig ansahen. Aus diesem Grund wurde nach langer Diskussion über einen möglichen Ausbau des "Neuen Wegs" und der "Alten Steige" in der Gemeinderatssitzung am 6.9.1983 ein Änderungsbeschluß gefaßt. Innerhalb dieser Änderung sollen zum einen der Ausbau der Erschließungsanlagen und zum anderen die bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen neu überarbeitet werden. Desweiteren sollte geprüft werden, inwieweit neue Bauflächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden können.

Der als Satzung am 6.9.1983 beschlossene Bebauungsplan wurde vom Regierungspräsidium Tübingen nicht genehmigt. Die zu geringe Straßbreite und das Fehlen einer ausreichenden Wendemöglichkeit waren Anlaß, die Genehmigung nicht zu erteilen. Aus diesem Grund mußte das Bebauungsplanverfahren erneut aufgenommen werden.

## 2. EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N., der am 24.8.1982 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt wurde, ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden in den Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzungen übernommen. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

## 3. EINFÜGUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Gebiet befindet sich in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes "Neue Schloßgartenquelle".

Nach Auskunft des Landratsamtes Tübingen und des Landesdenkmalamtes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kulturdenkmale. Vom Rommelstal herführend verläuft durch Obernau in Richtung Rottenburg eine römische Wasserleitung. In den Parzellen 283, 280, 277 und 281 im Gewann "Unter der Steig" liegt die Wasserleitung aller Voraussicht nach noch unversehrt im Boden. Einer Bebauung hat eine archäologische Ausgrabung und Untersuchung vorzuzugehen, die mehrere Wochen dauern kann.

Bei Befunden ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

#### 4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

2/3 des über 3 ha großen Baugebiets ist bereits bebaut. Die bestehende Bebauung ist zum großen Teil 2-geschossig, aufgrund der Hanglage mit einem Untergeschoß als Vollgeschoß. Die bestehende Art der Nutzung kann als "Allgemeines Wohngebiet" bezeichnet werden.

Das Baugebiet schließt an den in südlicher Richtung gelegenen Ortskern von Obernau an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Nordwesten und Nordosten an den Waldrand an. Ebenfalls im Nordosten, außerhalb des Bebauungsplangebietes, liegt ein Wasserhochbehälter, dessen Leitung durch das Baugebiet führt und im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht abgesichert wird.

Durch das Bebauungsplangebiet führt die Kreisstraße 6920, die "Neustetter Straße", die von Obernau nach Neustetten führt und nicht der Erschließung des Baugebietes dient. Die "Alte Steige" und der "Neue Weg" münden im Süden in diese K 6920 ein und sind nur provisorisch befestigt.

#### 5. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehenden Wege (Alte Steige, Neuer Weg). Der genehmigte Bebauungsplan ist bzgl. dieser beiden Wege in der Weise geändert worden, daß zum Ausbau möglichst wenig private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen. Die beiden Wohnwege wurden an die bestehende Grundstücksgrenzen angepaßt. Die einseitigen Gehwege sind weggefallen, die Straßenquerschnitte wurden reduziert.

Eine erneute Überarbeitung der Straßenbreiten unter Anwendung der EAE 85 wurde vor allem aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken der Anlieger notwendig.

In Absprache mit dem Amt für öffentl. Ordnung sowie mit dem Regierungspräsidium konnte der Straßenquerschnitt so reduziert werden, daß der Eingriff in private Flächen auf ein Minimum reduziert wurde.

Der "Neue Weg" erhält nach dem Einmündungsbereich eine Breite von 5,0 m. Dieser wird nach Bedarf entlang der Trockenmauern auf 4,75 m, im weiteren Verlauf auf 4,0 m und schließlich auf 3,50 m reduziert.

Die "Alte Steige" ist mit einer Breite von 4,50 m geplant und wird lediglich nach der Zufahrt zum Gebäude Alte Steige 12 auf 3,50 m reduziert.

Im Bebauungsplangebiet wurden insgesamt 9 neue Stellplätze ausgewiesen, die den öffentlichen Bedarf an Parkraum abdecken sollen.

Der Standort des Wendehammers an der "Alten Steige" blieb fast unverändert. Die Wendeschleife wurde lediglich aus topographischen Gründen nach Nordwesten verlegt.

Um die Erfordernisse der Verkehrssicherheit der Straße "Neuer Weg" zu erfüllen, war das Umlanen der Straßenbreite und des Wendehammers notwendig. Der Wendehammer wurde nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) so eingeplant, daß so wenig wie möglich Erdbewegungen notwendig werden. Die Wohnwege dienen lediglich dem Erschließungsverkehr für die einzelnen Baugrundstücke, deshalb wurde auf eine Überdimensionierung und Trennung der einzelnen Verkehrsarten verzichtet. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke durch Kraftfahrzeuge ist sichergestellt.

Zwischen dem "Neuen Weg" und der "Hartmann-von-Aue-Straße" ist schon, wie im genehmigten Bebauungsplan, ein Gehweg festgesetzt. Der Weg stellt eine wichtige Fußverbindung zwischen dem Baugebiet und der an der L 370 gelegenen Bushaltestelle her.

Die Ver- und Entsorgung im Baugebiet ist sichergestellt. Die Gebäude und Gebäudeteile, deren Erdgeschoßfußbodenhöhe über 385 m NN liegt, haben keinen ausreichenden Wasserdruck für Trinkwasser und benötigen eine private Druckerhöhungsanlage. Entwässerungstechnisch entstehen für das Baugebiet keine Probleme. In der "Alten Steige" und im "Neuen Weg" sind die Kanalleitungen bereits vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Für das Gebäude "Neuer Weg 22" muß allerdings eine Hebeanlage für das häusliche Abwasser vorgesehen werden, um den Höhenunterschied von ca. 14 m zu bewältigen. Die außerhalb der öffentlichen Flächen bestehenden und geplanten Kanäle werden durch ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,00 m abgesichert.

#### 6. PLANUNGSKONZEPTION, BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG, PLANÄNDERUNG

Um weitere Baumöglichkeiten zu schaffen und um bestehende Gebäude planungsrechtlich abzusichern, wurden folgende Flurstücke ganz oder teilweise in das Bebauungsplanverfahren einbezogen: Flst. 168, 378, 379, 381, 382, 383, 385, 422, 423, 425. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches im östlichen Teil des Neuen Weges mit den Flst. 295, 296 und einem Teilstück des Flst. 267/1 wurde notwendig, um den verkehrstechnischen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Art der Nutzung beschränkt sich auf "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO, das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der bestehenden Bebauung festgesetzt, insbesondere wurde die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt, da das Untergeschoß als Vollgeschoß angerechnet wird. Die Definition der Gebäudehöhe wurde geändert, da diese eine vernünftige Gebäudetiefe in steilerem Gelände nicht zuließ.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden überarbeitet und der damals im Genehmigungsverfahren befindlichen Dorfbildsatzung angepaßt.

## 7. KOSTENSCHÄTZUNG

Die Erschließungskosten können nach dem Stand vom Januar 1990 wie folgt angegeben werden:

1. Straßenausbau "Neuer Weg" (incl. Beleuchtung, kleine Stützmauern, Parkplätze)	550 000,-- DM
2. Straßenausbau "Alte Steige"	262 500,-- DM
2.1 50 m Kanal "Alte Steige"	35 000,-- DM
Gesamt	<u>847 500,-- DM</u>

## 8. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

Da das Gebiet schon zum großen Teil bebaut ist, kann nach Rechtsverbindlichkeit der Planänderung mit einer zügigen Realisierung der Erschließung gerechnet werden.

Zur Durchsetzung des Bebauungsplanes wird trotz erheblicher Schwierigkeiten ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff BauGB notwendig sein, da sich während des langen Planungszeitraums gezeigt hat, daß eine private Einigung der Eigentümer nicht zustande kommen kann und dadurch wertvolle Bauplätze verloren gehen.

aufgestellt/ergänzt:

Rottenburg a.N., 10.5.1988/22.1.1990 / 6. März 1990

  
Keppel

  
Kneile