

KREIS : TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG A.N.
ORTSTEIL : OBERNAU

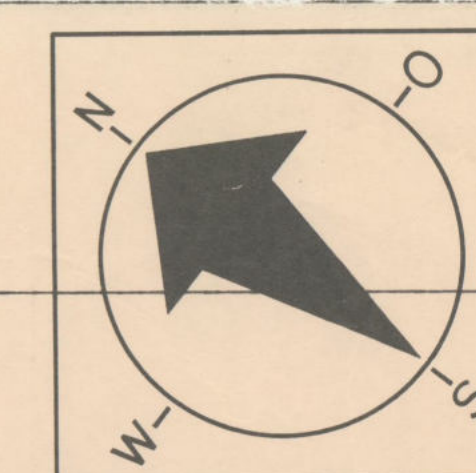
Fertigung 3

BEBAUUNGSPLAN

„TÄLE“

M 1:500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (3) BBAuG)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- unverbindliche Richtlinien
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1 b BBAuG)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1 b BBAuG)
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1 f BBAuG)
- Grünfläche (§ 9 (1) 8 BBAuG)
- Versorgungsflächen (Trafostation) (§ 9 (1) 5 BBAuG)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBAuG)
 - (Gehweg)
 - (Fahrbahn)
 - (Schwembord)
- Verkehrsfläche (öffentlicher Parkplatz) (§ 9 (1) 3 BBAuG)
- Flächen für Garagen (§ 9 (1) 1 e BBAuG)
- Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 1 e BBAuG) (unverbindliche Richtlinie)
- verbindliche Gebäuderichtlinie (§ 9 (1) 1 b BBAuG)
- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Satz 11)
- neue Böschungen
- alte Böschungen
- Mauer
- Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Flachdach
- Satteldach
- Dachneigung

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Zusatzpläne Anlage 7, Blatt Nr.1, sowie Anlage 8, Blatt 1 bis 4 des Ing.Büros Langenbach Sigmaringen vom 15.3.74

TEXTUELLE
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden neben den Eintragungen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind allgemein zulässig.
Eine Wohnung im Dachgeschoss ist nicht zulässig.

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind allgemein zulässig.

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind allgemein zulässig.

SO = Sondergebiet (§ 11 BauNVO ausgenommen Abs. 3)

1.2 Bauweise

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

1.3 Garagen und Stellplätze

Soweit für einzelne Grundstücke im Bebauungsplan Garagenplätze ausgewiesen sind, dürfen weitere Garagen in den nicht überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Safeln für besondere Garagenflächen ausgewiesen wurden, sind Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, (sie sind 550 m hinter die Verkehrsflächen zurückzusetzen).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Gebäude darf von der mittleren festgelegten Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut der Traufseite folgende Maße an der Talsohle nicht überschreiten für das reine Wohngebiet für $z = II - 6,5$

2.2 Dach

Die Dachneigung der Satteldächer darf maximal 27° betragen. Die Dachdeckung ist in dunklem, nicht glänzendem Material auszuführen.
Kniestöcke sind bis maximal 0,3 m zulässig.

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,8 m sein. Der Sockel einer Fußmauer darf eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei der Aufsetzung der mittleren Geländeoberfläche bis zu 1,0 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

2.5 Anennen (§ 111 (1) 3)

Einzelantennen (als Außenantennen) sind nicht zugelassen.

2.6 Verkabelung der Leitungen

Niederspannungsleitungen sind nicht zulässig. Sämtliche Starkstrom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. HINWEIS:

3.1 BEI ÜBERSCHREITUNG DES GESETZLICH VORGESCHRIEBENEN WALD-ABSTANDS VON 30 m MÜSSEN ALLE DACHKANTEN, BALKONVORSPRÜNGE UND FENSTEREINFASSUNGEN AUF DER WALDSEITE SO VERSTÄRKT WERDEN, DASS KEINE WESENTLICHEN SCHÄDEN DURCH FALLENDE BÄUME ENTSTEHEN KÖNNEN.

3.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen. Hierzu sind beglaubigte Geländeschnitte vorzulegen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 22.6.1972 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Neckar, den 19.7.72
gez. SCHÖTTLER
OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 22.11.1971 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Neckar, den 8.3.1976
gez. SCHÖTTLER
OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 23.4.1974 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan — Entwurf — aufzustellen.

Neckar, den 8.3.1976
gez. Regenbrecht
OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) mit Verfügung vom 15.4.1977 genehmigt worden.

Neckar, den 26.4.1977
gez. Regenbrecht
OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) mit Verfügung vom 15.4.1977 genehmigt worden.

Neckar, den 26.4.1977
gez. Regenbrecht
OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares am 24.4.1977

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 16.06.1976 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Neckar, den 16.06.1976
gez. Regenbrecht
OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung am 20.4.1977 wurden gem. § 12 BBAuG vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341) am 20.4.1977 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neckar, den 26.4.1977
gez. Regenbrecht
OBERBÜRGERMEISTER

TEXTTEIL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden neben den Eintragungen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind allgemein zulässig.
- WA = Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind allgemein zulässig.
- MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind allgemein zulässig.

- 1.2 SO Bauweise = Sondergebiet (§ 11 BauNVO ausgenommen Abs. 3)

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

1.3 Garagen und Stellplätze

Soweit für einzelne Grundstücke im Bebauungsplan Garagenplätze ausgewiesen sind, dürfen weitere Garagen in den nicht überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Sofern keine besonderen Garagenflächen ausgewiesen wurden, sind Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, (sie sind 5.50 m hinter die Verkehrsflächen zurückzusetzen).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Gebäude darf von der mittleren festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut der Traufseite folgende Maße an der Talseite nicht überschreiten
für das Reine Wohngebiet
für $z = II = 6,5$

2.2 Dach

Die Dachneigung der Satteldächer darf maximal 27° betragen. Die Dachdeckung ist in dunklem, nicht glänzendem Material auszuführen.

~~Dachgaupen sind nicht zulässig.~~

Kniestöcke sind bis maximal 0,3 m zulässig.

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,8 m sein. Der Sockel einer Fußmauer darf eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei der Neufestsetzung der mittleren Geländeoberfläche bis zu 1,0 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

2.5 Antennen (§ 111 (1) 3)

Einzelantennen (als Außenantennen) sind nicht zugelassen.

2.6 Verkabelung der Leitungen

Niederspannungsltg. sind nicht zulässig. Sämtliche Starkstrom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. HINWEIS:

- 3.1 BEI UNTERSCHREITUNG DES GESETZLICH VORGESCHRIEBENEN WALD-ABSTANDS VON 30m MÜSSEN ALLE DACHKANTEN, BALKONVORSPRÜNGE UND FENSTEREINFASSUNGEN AUF DER WALDSEITE SO VERSTÄRKT WERDEN, DASS KEINE WESENTLICHEN SCHÄDEN DURCH FALLENDE BÄUME ENTSTEHEN KÖNNEN.

- 3.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen. Hierzu sind beglaubigte Geländeschnitte vorzulegen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

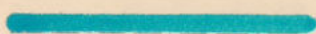
GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (5) BBauG)



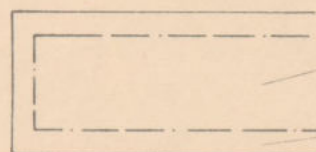
Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



unverbindliche Richtlinien



überbaubare

nicht überbaubare

Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1 b BBauG)



Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1 f BBauG)



Grünfläche (§ 9 (1) 8 BBauG)



Versorgungsflächen (Trafostation) (§ 9 (1) 5 BBauG)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

" (Gehweg)

" (Fahrbahn)

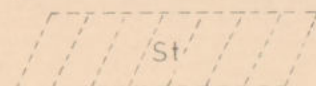
" (Schrammbord)



Verkehrsfläche (öffentlicher Parkplatz) (§ 9 (1) 3 BBauG)



Flächen für Garagen (§ 9 (1) 1 e BBauG)



Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 1 e BBauG)

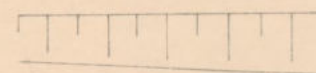
(unverbindliche Richtlinie)



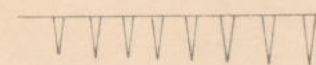
verbindliche Gebäudeorientierung (§ 9 (1) 1 b BBauG)



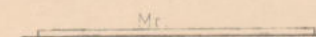
Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Satz 11)



neue Böschungen



alte Böschungen



Mauer

Maß der baulichen Nutzung

0,7 = Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

0,35 = Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

II = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

II = Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

} § 17 und 18 BauNVO
V.m. § 2 (4) LBO

Bauweise

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Dachform

FI = Flachdach

SD = Satteldach

DN = Dachneigung

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Zusatz-
pläne Anlage 7, Blatt Nr.1, sowie Anlage 8, Blatt 1 bis 4
des Ing.Büros Langenbach Sigmaringen vom 15.3.74



Durch Deckpause geändert
Rottenburg, den 2.2.77
Vermessung u. Bauplanung

526

525

Vermessung u. Bauplanung

903/1

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 8.3. 1976
Städt. Planungs- u. Vermessungsamt
Rottenburg am Neckar
gez. Schöttler

ENTWORFEN:
PLANUNGS- UND VERM. AMT ROTTENBURG / N
AUSARBEITUNG: ING. BÜRO HILS STUTTGART

ROTTENBURG a. Neckar, den 2.4. 1974
GEÄNDERT AM: 30.9.76 B

GEMEINDE OBERNAU
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N.
hat am 22.11. 1971 nach § 2 des
Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.
IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan
aufzustellen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 8.3. 1976
AMTSLEITER: gez. SCHÖTTLER
OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N.
hat am 23.4. 1974 nach § 2 des Bundesbau-
gesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341)
beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf —
zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 8.3. 1976
AMTSLEITER: gez. SCHÖTTLER
gez. Ragenbracht
OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begrün-
dung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes
vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) für die Dauer
eines Monats vom 14.5. 1974 bis 14.6. 1974
einschließlich zu jedermanns Einsicht
öffentlich ausgelegt.



ROTTENBURG a. Neckar, den 14.6. 1974
gez. Ragenbracht
OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.
IS. 341) mit Verfügung vom 15.4. 1977
genehmigt worden.



ROTTENBURG a. Neckar, den 20.4. 1977
gez. Ragenbracht
OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 21.4. 1977

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N.
hat am 4. Mai 1976 nach § 10 des Bundesbau-
gesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) diesen
Bebauungsplan als Satzung beschlossen.



ROTTENBURG a. Neckar, den 16.06. 1976
gez. Ragenbracht
OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes
sowie die öffentl. Auslegung vom 20.4. 1977
bis 19 wurden gem. § 12 BBauG vom
23. 6. 1960 (BGBl. S. 341) am 20.4. 1977 orts-
üblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist
der Bebauungsplan in Kraft getreten.



ROTTENBURG a. Neckar, den 20.4. 1977
gez. Ragenbracht
OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Zulässigkeit

- 1.1 **Ab 25 Grad Hauptdachneigung** sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.2 **Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern** und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. Form

Zulässig sind:

- 2.1 **Zwerchhäuser**
- 2.2 **Gauben mit Sattel- oder Walmdach**
- 2.3 **Schleppgauben**
- 2.4 **andere Lösungen im Rahmen von § 3**

3. Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- 3.1 **zum First 0,50 m, senkrecht gemessen**
- 3.2 **zum Ortgang 1,50 m**
- 3.3 **zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m**
- 3.4 **untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.**
- 3.5 **Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.**

4. Größe

4.1 Bei Pultdächern und Satteldächern:

Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.

4.2 Bei Walmdächer

Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.

4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3

Sonderregelung

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

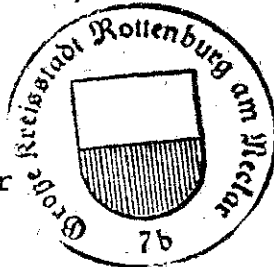
§ 4

Inkrafttreten

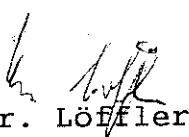
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

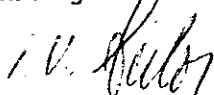

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der amtl. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar:	"Erasmusstraße" "Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden" "Krumme Länder" "Lichtle-Graibel-Nord" "Nördlicher Schelmen II" "Westliches Lindele"
Bad Niedernau:	"Haselsteig"
Baisingen:	"Untere Wiesen"
Bieringen:	"Taläcker I" "Taläcker II"
Dettingen:	"Bauschbergle" "Gartenäcker" "Jäckle" "Brandhecke"
Eckenweiler:	"Heissgräte" "Langer-Knecht-Nord"
Ergenzingen:	"Ermlandstraße" "Gäblesäcker" "Rohrdorfer Steig"
Frommenhausen:	"Ob dem Dorf" "Stiegeläcker"
Hailfingen:	"An der Gasse" "Auf dem Berg" "Auf dem Berg Nord" "Bondorfer Straße" "Weingärten" "Oberes Tor"
Hemmendorf:	"Lettenbreite-Nord" "Siegental - Teil 1"
Kiebingen:	"Stäuperle" "Zimmerplatz" "Untere Kreuzlesäcker" "Mittlere Kreuzlesäcker"
Obernau:	"Täle" "Bachäcker"
Oberndorf:	"Kelteräcker" "Stauwiesen-West"
Schwalldorf:	"Weingärtle"
Seebornn:	"Hailfinger Steigle" "Vierzehn Jauchert"
Weiler:	"Johnsatz" "Johnsatz Süd Teil I" "Stücklen"
Wendelsheim:	"Schelmenäcker" "Steinäcker"
Wurmlingen:	"Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle" "Hochlaiber und Lindenäcker" "Mönchhof II" "Taubenäcker"

Stadt Rottenburg
Stadtteil Obernau

93
172

Begründung zum Bebauungsplan "Täle"

(nach §2 (6) und §9 (6) BBauG)

1. Bedarf und Auswahl des Baugebietes

Im Ortsteil Obernau sind die früher ausgewiesenen Bauflächen überbaut. Es besteht daher ein Bedarf an neuem Bauland. Die Nachfrage nach Bauplätzen wird auch durch den Anschluß der Gemeinde an die Stadt Rottenburg von außen verstärkt.

Daneben möchte die Gemeinde eine Versammlungshalle erstellen, da bisher im Ortsteil Obernau kein Saal für Veranstaltungen zur Verfügung steht.

Das ausgewiesene Gebiet soll deshalb die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde fördern und daneben für den Gemeindebedarf die Baufläche für die Versammlungshalle bereitstellen.

Das Baugebiet liegt im Anschluss an den bestehenden Ortskern außerhalb des nochwassergefährdeten Neckartals.

2. Bauliche Nutzung

Das ausgewiesene Gebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca. 3,0 ha. Als Nutzung der neuen Bauflächen wird außer der Gemeindebedarfsfläche eine reine Wohnbebauung vorgesehen. Es sind etwa 26 Wohngebäude mit ein-bis zweigeschossiger Überbauung geplant, so daß eine lockere Bebauung entsteht, die etwa eine Einwohnerdichte von ca. 50 Einwohner/ha erhalten wird.

Im Gebiet selbst lagen keine öffentlichen Wege (die alten Feldwege befinden sich im Privateigentum). Der Anteil der neuen Verkehrsflächen beträgt etwa 28 %.

3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom Ortskern aus entlang des bestehenden "Tälesweg". Die bestehende Kapfstraße soll nach dem Bau der neuen Erschließungsstraße zur Einbahnstraße erklärt werden, da ein Ausbau mit 2 ausreichenden Fahrspuren wegen der bestehenden Bebauung nicht möglich ist. Das neue Baugebiet mit seiner Straßenführung verbessert und ordnet damit auch die Verkehrsverhältnisse in der Kapfstraße.

Die Versorgung mit Wasser ist gesichert, die Entsorgung bereitet keine Schwierigkeiten.

4. Kosten der Erschließungsmaßnahme

Die Kosten für den Straßenausbau müssen mit ca. 380 000 ,-- DM, die der Wasserversorgung mit 120 000 ,-- DM und die der Entwässerung mit 240 000 ,-- DM veranschlagt werden.

5. Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung ist von der Stadt das Umlegungsverfahren eingeleitet worden. Die Umlegungsverhandlungen mit den Beteiligten führten zu einer freiwilligen Einigung. Damit ist gewährleistet, daß das Plangebiet auch unmittelbar bebaut werden kann.

Aufgestellt März 1974

Planungs- und Vermessungsamt

f. e. g. l.