

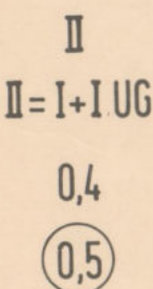
ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

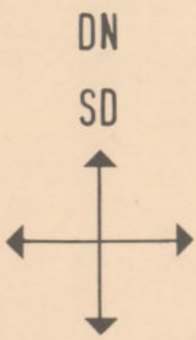


ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
1 VOLLGESCHOSS, TALSEITIG ALS VOLLGESCHOSS ZU ZÄHLENDES UNTERGESCHOSS
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE

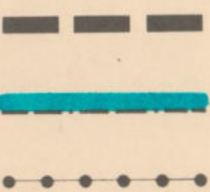


NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
ABWEICHENDE BAUWEISE



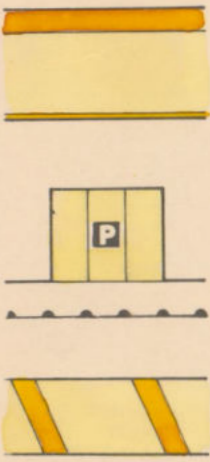
DACHNEIGUNG
SATTELDACH
HAUPTFIRSTRICHTUNG - ALTERNATIV

GRENZEN



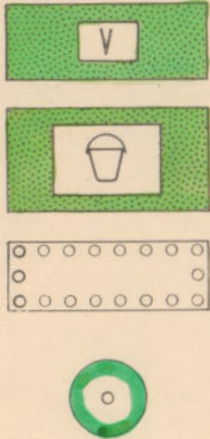
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES
BAUGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEG
FAHRBAHN
SCHRAMMBORD
ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
ZU - UND AUSFAHRTVERBOT
BEFAHRBARER WOHNWEG / WOHNSTRASSE
(VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZECKBESTIMMUNG)

GRÜNFLÄCHEN



VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
KINDERSPIELPLATZ
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN UND STRÄUCHER
PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

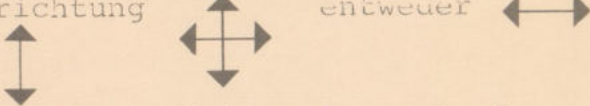


GARAGENFLÄCHE
SICHTFLÄCHE
BÖSCHUNG
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
AUFSCÜTTUNG
ABGRABUNG
STÜTZMAUER
FESTGESETZTE ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (MAX.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BBauG
BauNVO
1. Bauliche Nutzung
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO
- WA = allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3
BauNVO sind nicht zugelassen.
- MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 1.2 Mass der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16 - 21 BauNVO
- Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl
und Zahl der Vollgeschosse sind
entsprechend dem Einschrieb im
Plan zulässig.
- Die Zahl der Vollgeschosse gilt als
Höchstgrenze.
- 1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO
- entsprechend dem Einschrieb im
Bebauungsplan:
-  = offene Bauweise, es sind
nur Einzelhäuser zulässig
-  = offene Bauweise, es sind
nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig
- a = abweichende Bauweise gem.
§ 22 Abs. 4 BauNVO, eine
halboffene Bauweise mit
einer Grenzbauung an der
östlichen Grundstücksgrenze
ist zulässig.
2. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
- Für die Stellung der baulichen An-
lagen ist die im Bebauungsplan ein-
getragene Hauptfirstrichtung zwingend
einzuhalten. Bei alternativer Haupt-
firstrichtung  entweder 
- oder 
- Untergeordnete Nebenanlagen i. S.
von § 14 BauNVO sowie Garagen inner-
halb der ausgewiesenen Garagen-
flächen sind von dieser Festset-
zung nicht betroffen.
3. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
- Überdachte Stellplätze und Garagen
sind nur innerhalb der überbau-
baren Grundstücksfläche und der
besonders ausgewiesenen Garagen-
flächen zulässig.
4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
- 4.1 Sichtflächen
- An den Straßeneinmündungen sind die
im Bebauungsplan eingezeichneten
Sichtflächen von jeder Bebauung
und sichtbehindernden Nutzung frei-
zuhalten. Sträucher, Hecken und
Einfriedungen dürfen eine Höhe von
0,70 m über Straßenhöhe nicht über-
schreiten.
5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
- Die Verkehrsflächen gliedern sich
entsprechend den Eintragungen im
Bebauungsplan in:
1. Verkehrsflächen nach dem Separationsprinzip:
- Fahrbahnen
- Geh- und Fußwege
- Parkstreifen
2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind
verkehrsberuhigte Bereiche nach
§ 42 (4a) StVO, wobei die für
das Zeichen 325/326 der StVO
besonderen Bestimmungen zu be-
achten sind.
6. Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
- Die mit einem Pflanzgebot beleg-
ten privaten Freiflächen sind mit
standortgerechten, einheimischen
Bäumen und Sträuchern dicht zu
bepflanzen und zu unterhalten.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 111 LBO Bad.-Württ.
1. Dachgestaltung § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- 1.1 Dachneigung, Dachform
- Sofern im Bebauungsplan keine Dach-
neigung festgesetzt ist, muß die
Dachneigung mind. 25° betragen.
- In Flächen, in denen durch Ein-
schrieb im Bebauungsplan keine
Dachform festgesetzt ist, sind nur
Satteldächer, Walmdächer, einhöftige
Satteldächer und Dächer mit ver-
setzter, geneigter Dachfläche zu-
lässig. Pultdächer und Flachdächer
sind unzulässig.
Garagen sind von oben stehenden
Festsetzungen ausgeschlossen.
- 1.2 Als Dachdeckung ist rot-braunes
Material und Glas zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- sind zulässig.
- Dachaufbauten dürfen nicht mehr als
1/6 der jeweiligen Dachfläche in
Anspruch nehmen, Abstand zum Ort-
gang mind. 1,50 m, max. Höhe
der Dachaufbauten 1,50 m.

2. Fassadengestaltung

§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Oberfläche der Außenwände in Putz oder Holz.

Putzanstriche in aufeinander abgestimmten, gedeckten Farbtönen.

3. Gebäudehöhen

§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt bei

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I	3,50 m	8,00 m
II = I + I UG	3,50 m	8,00 m
II	6,50 m	10,00 m

Firsthöhe bezogen auf die im Bebauungsplan dargestellte bzw. die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Traufhöhe bezogen auf die EFH bis zum Schnittpunkt Dachhaut mit Außenmauerwerk.

Bei Gebäuderücksprüngen sind entsprechend höhere Traufhöhen zulässig.

II HINWEISE

1. Geländeschnitte

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

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Soweit nicht im Bebauungsplan ausgewiesen, wird die EFH im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3. Geländegestaltung

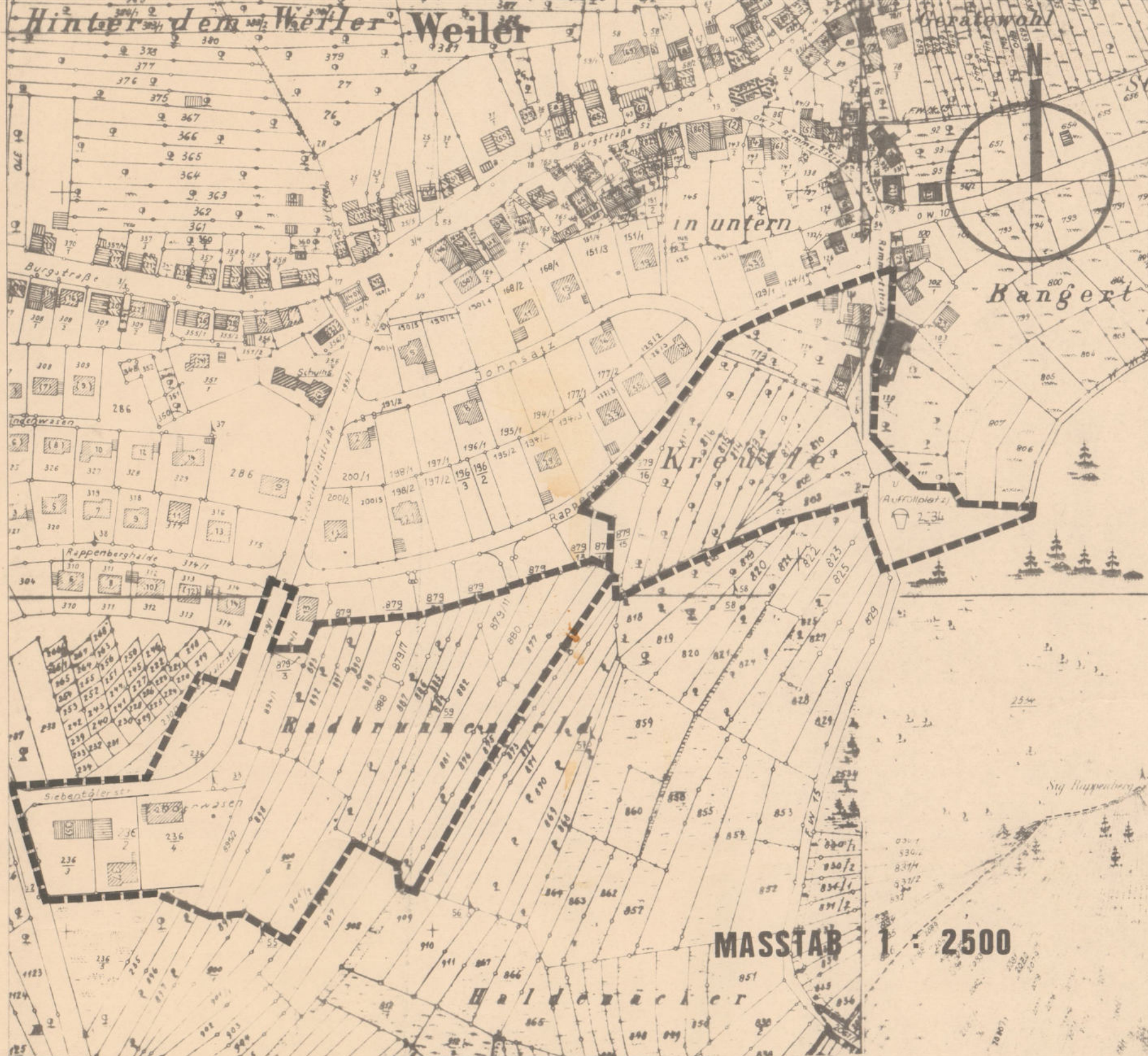
Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverkauf nicht wesentlich verändert werden.

4. Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

IV GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert am 03.12.1976 und am 06.07.1979.
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBl. S. 322) zuletzt geändert am 12.02.1980.



Hinter dem Weiler Weiler

Geratwohl

in untern

Rangert

Kreuz

Rappenberg

MASSSTAB 1 : 2500

Haldenacker

Sig Rappenberg

BEBAUUNGSPLAN „JOHNSATZ SÜD TEIL II“

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
18.11.1975

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

—
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

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

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
14.09.1982

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

22.11.82

bis **21.12.82**

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

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

18.01.1983

als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

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

13.05.1983

Nr. **13-42/412.1-1012/83**

genehmigt.

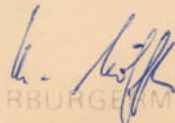
7. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am

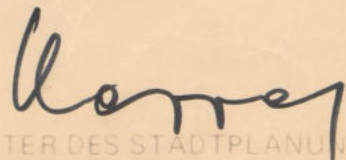
3.06.1983

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

ROTTENBURG AM NECKAR, 18.01.1983


OBERBÜRGERMEISTER




LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "Johnsatz - Süd Teil II"
in Rottenburg a.N.-Weiler

INHALT:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung
7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit
8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel und Zweck der Planung ist, entsprechend den Beschlüssen des Gemeinde- und Ortschaftsrates, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und gemischte Bauflächen einer Bebauung durch einen Bebauungsplan zuzuführen.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg a.N. hat am 18.11.75 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Johnsatz-Süd" beschlossen.

Am 24.03.81 wurde beschlossen, das Baugebiet "Johnsatz-Süd" zu trennen und einen Bebauungsplan Teil I vorab genehmigen zu lassen, um im Stadtteil Weiler den dringendsten Bedarf an Bauplätzen zu decken. Die Baulandumlegung für diesen südlich der Rappenberghalde gelegenen Baustreifen wurde durch einen freiwilligen Umlegungsvertrag geregelt, indem der Gemeinde 5 Bauplätze zugeteilt wurden. Ein Großteil der Ansprüche der anderen Umlegungsbeteiligten aus dieser freiwilligen Umlegung soll in dem parallel zum Bebauungsplan "Johnsatz-Süd Teil II" verlaufenden gesetzlichen Umlegungsverfahren geregelt werden.

Am 23.06.81 wurde der Bebauungsplan "Johnsatz-Süd Teil I" vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt.

Der Bebauungsplan "Johnsatz-Süd Teil II" ist notwendig für die Realisierung des Gesamtkonzeptes und um den örtlichen Bedarf an Bauland zu decken.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Das Bebauungsplangebiet "Johnsatz-Süd Teil II" grenzt südlich an das Baugebiet "Johnsatz" und "Johnsatz-Süd Teil I" an und ist Teil des Gesamtentwurfes "Johnsatz-Süd". Dieser bildet den Abschluß der Bebauung des Stadtteils Weiler im südöstlichen Bereich als Ortsrandbebauung.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N., der am 24.08.82 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt wurde, ist das Bebauungsplangebiet "Johnsatz-Süd Teil II" als zukünftige Wohn- und gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Obereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung sowie die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BBauG ist somit gegeben.

...

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das gesamte Gebiet erstmals durch einen qualifizierten Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Für vorhandene Zeit- und Zielwege als Zuwegung für außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene landwirtschaftliche Flurstücke sind 3 landwirtschaftliche Wege mit in das Bebauungsplankonzept eingeplant worden.

Die Zufahrt zu den Flst.-Nr. 899, 900/1, 901/1 soll durch die Eintragung eines Zufahrtsrechtes von der Römerstraße her über die Flst.-Nr. 897 und 902 erfolgen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch die Siebentälerstraße, das Flst.-Nr. 230/1, den Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes "Johnsatz-Süd Teil I" und der Rappenberghalde, im Osten durch die Rammertstraße und das Flst.-Nr. 2534/3, im Süden durch die Flst.-Nr. 236/5, 235, 896, 897, 899, 900/1, 901/1, 906, 907, 908, 909, 874, 873, 872, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 825, 827, 828, 829 und im Westen durch die Verlängerung der Römerstraße.

Die Gebäude Rammertstraße 26 bis 32 werden als Wohngebäude genutzt, die dahinterliegenden Grundstücksflächen als Gemüsegarten, Hofraum und Baumwiesen. In den Gebäuden entlang der Siebentälerstraße befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Installationsfirma und Strickerei mit Wohngebäude), die allerdings die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen unbebauten Grundstücksflächen werden als Baumwiesen genutzt.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet wird durch 2 Schleifen erschlossen, die an die Siebentälerstraße, die Rappenberghalde und die Rammertstraße angeschlossen sind.

Die Siebentälerstraße wird mit in den Bebauungsplan einbezogen, um deren Ausbau abzusichern. Die Straße hat einen geplanten Querschnitt von 1,50 m Gehweg - 5,50 m Fahrbahn - 1,50 m Gehweg.

Die gesamte innere Erschließung des Baugebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung vorgesehen. Die Wohnstraßen sollen entsprechend ihrer Funktion mit Pflasterstreifen, Bäumen, Parkstreifen u.a. gestaltet werden.

Die westliche Schleife hat einen Straßenquerschnitt von 0,25 m Schrammbord - 4,50 m Mischfläche - 1,75 m Parkstreifen. Die von dieser Schleife ausgehenden Stichstraßen haben eine Gesamtbreite von 5,00 m und am Ende einen Wendehammer mit 12,00 m Durchmesser. Die östliche Schleife, eine Verlängerung der Rammertstraße, wird mit einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgebaut.

...

In der Nähe des Kinderspielplatzes sind Parkmöglichkeiten für Besucher vorgesehen.

Für die Erschließung der außerhalb des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind, abweigend von den Haupterschließungsstraßen, 4 Feldwege miteingeplant worden, u.a. auch als Ersatz für die durch die Bebauung wegfallenden Zeit- und Zielwege.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist nach Stellungnahme der dafür zuständigen Fachbehörden gesichert. Die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ist gewährleistet. Um eine optimale Entwässerung der südlich der westlichen Schleife gelegenen Grundstücke zu erreichen, wurde dort für die einzelnen Bauzonen die Erd- und Untergeschoßfußbodenhöhe festgelegt.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Mit der Oberbauung des Bebauungsplangebietes "Johnsatz-Süd Teil II" wird die Ortslage Weiler im südöstlichen Bereich abgerundet.

Die Art der Nutzung beschränkt sich bis auf ein kleines im Westen gelegenes Mischgebiet, das die beiden Gewerbebetriebe umfaßt, auf allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind, allgemein betrachtet, Einzel- und Doppelhäuser in 1-2 geschossiger Bebauung.

Insgesamt werden 47 neue Bauplätze mit ca. 75 Wohneinheiten geschaffen.

Im Übergangsbereich zwischen dem Baugebiet und der freien Landschaft sind die privaten Flächen mit einem Pflanzgebot belegt, um die Bebauung landschaftsrechtlich einzubinden.

Der im Osten des Baugebietes geplante Kinderspielplatz deckt mit seinem Einzugsbereich von ca. 300 m Radius den größten Teil des neuen Baugebietes ab. Ein Bedarf für eine solche Anlage besteht, da im alten Ortskern und in den im Süden angrenzenden Wohngebieten außer einem kleinen Sandkasten in der Nähe des Rathauses kein Spielplatz vorhanden ist.

Der Planbereich umfaßt mit den gesamten Wohn- und gemischten Bauflächen, den öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen insgesamt 4,72 ha, im einzelnen gegliedert:

Wohngebiet	(insgesamt)	3,40 ha
Wohngebiet	(unbebaut)	3,00 ha
Mischgebiet	(insgesamt)	0,50 ha
Mischgebiet	(unbebaut)	0,10 ha
öffentl. Verkehrsflächen		0,58 ha
öffentl. Grünflächen		0,24 ha

...

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Erschließungskosten für den Straßen- und Kanalausbau sowie für die Wasseranschlüsse und den Kinderspielfeld für das Plangebiet sind mit rund 1,1 Mio DM anzusetzen.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

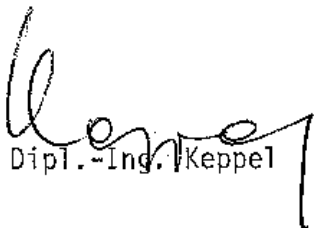
Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren betrieben.

Die vorgesehene Zuteilung wurde mit den Eigentümern in einer Erörterungsrunde besprochen und fand dort Zustimmung; konkrete Bauabsichten sind vorhanden, so daß mit einer zügigen Planverwirklichung zu rechnen ist.

Rottenburg am Neckar, 14.09.1982

Stadtplanungsamt

Amtsleiter


Dipl.-Ing. Keppel

Bearbeiter


Dipl.-Ing. Kron