

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341) (BBauG)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl. 1 S. 1237) (BauNVO)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108) geändert durch VO am 16. März 1965 (GBl. S. 62)
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 5 Satz 3 und 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351) (LBO)

B FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO), sowie öffentliche Grünfläche, und Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO) gegliedert

2. Maß der baulichen Nutzung:

entsprechend den Einschrieben im Lageplan

3. Zahl der Vollgeschosse:

entsprechend den Einschrieben im Plan

4. Bauweise:

offen

5. Stellung der baulichen Anlagen:

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten

6. Versorgungsanlagen:

Diese können im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zugelassen werden.

7. Garagen und Stellplätze:

7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

7.2 Garagen sind nur an einer Seite des Hauptgebäudes zu errichten

7.3 Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen:

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von allen baulichen und sichtbehindernden Anlagen freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedigungen und Stützmauern dürfen die Höhe von 0,80 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(örtliche Bauvorschriften § 111 LBO)

2. Dachform: Satteldach

3. Dachneigung:

entsprechend den Einschrieben im Lageplan

4. Kniestock:

entsprechend den Einschrieben im Lageplan

5. Dachaufbauten:

sind nur bei Dachneigungen von 38° - 48° zugelassen

*Gaubensattlung!
entsprechend OR-Beschluss v. 4.7.74*

6. Garagen:

Garagen, die ohne Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes errichtet werden, sind mit Flachdach auszuführen

7. Einfriedigungen:

Für Einfriedigungen entlang öffentl. Straßen und Plätze ist ein massiver Sockel bis zu 25 cm Höhe, mit Hecken oder Zäunen bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m zugelassen, gegenüber Nachbargrundstücken bis max. 1,00 m

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten:

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen Böschungen sind weich abzuschragen.

C HINWEIS

ZUM NACHWEIS DER EG-FUSSBODENHÖHEN SIND IN DEN BAUVORLAGEN ENTLANG DEN BEIDEN GEBÄUDESEITEN SCHNITTE ÜBER DAS BESTEHENDE UND GEPLANTE GELÄNDE ENTSPRECHEND DER BAUVORLVO. DARZUSTELLEN IN DEN SELBEN MUSS DIE LAGE UND HÖHE DER GEPLANTEN GEBÄUDE, DER VERKEHRSFLÄCHEN UND DER ENTWÄSSERUNG EINGETRAGEN SEIN.

ALS BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SELTEN
DIE ZUSATZPLÄNE A - D DES ING. BÜROS REICHERTER
VOM 3.8.1972 (STRAßENBAUPLÄNE, LAGEPLAN UND
LÄNGSSCHNITTE.)

ZEICHENERKLÄRUNG:

WA

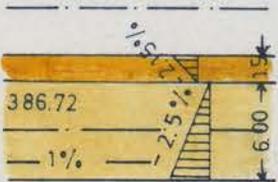
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

ART DER NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCH.
GRUNDFL.-ZAHL	GESCHOSSFL.-ZAHL
DACHFORM	BAUWEISE
DACHNEIG.	KNIESTOCK

Füllschema der Nutzungsschablone



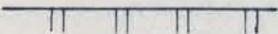
Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsfläche

Gehweg mit Querneigungsangabe
Fahrbahn
Proj. Höhenlage des Str.Körpers
mit Gefälle



Sichtflächen (Haltesichtweite)



Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtsverbot

I

Zahl der Vollgeschosse

0.3

Grundflächenzahl

0.4

Geschoßflächenzahl

O

offene Bauweise

RD

Runddach

SD

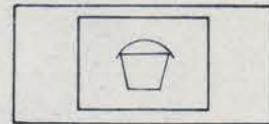
Satteldach

DN 28-33°

Dachneigungsangabe

KN 0.25 max

Kniestock



Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)
Spielplatz



Firstrichtung bei Satteldach



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung (§ 10 Abs.4 BauNVO)



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

<p>Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 14.06 19 74</p> <p>GEZ. SIEGEL</p>	<p>ENTWORFEN</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 14.06. 19 74</p> <p>GEZ. SIEGEL</p>
<p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 24.10. 1972 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 11.12. 19 74</p> <p>gez. Regenbrecht OBERBÜRGERMEISTER</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 3.9 19 74 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 11.12. 19 74</p> <p>gez. Regenbrecht OBERBÜRGERMEISTER</p>
<p>Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) für die Dauer eines Monats vom 18.9 19 74 bis 17.10 19 74 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 11.12. 19 74</p> <p>gez. Regenbrecht OBERBÜRGERMEISTER</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 05.11. 1974 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 11.12. 1974</p> <p>gez. Regenbrecht OBERBÜRGERMEISTER</p>

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) mit Verfügung vom 13.05. 1975 genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 09.06. 1975

gez. Regenbrecht
OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom 09.06. 1975 bis 19 wurden gem. § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. S. 341) am 09.06. 1975 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den 09.06. 1975

gez. Regenbrecht
OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 10.06. 1975

76

Begründung zum Bebauungsplans "Straßen- u. Gaßäcker",
Stadtteil Wendelsheim

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Anfänge eines Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet "Straßen- und Gaßäcker" lassen sich bis in das Jahr 1957 zurückverfolgen. In den folgenden Jahren wurden Entwürfe vom Kreisbauamt Tübingen entwickelt, die jedoch verfahrensmässig nicht bis zum Satzungsbeschluß kamen.

Nach der Eingliederung von Wendelsheim in die Stadt Rottenburg sollte das Bebauungsplanverfahren, nachdem die Umlegung nahezu abgeschlossen war, so schnell wie möglich abgewickelt werden. Im Gemeinderat wurde am 24.10.1972 der Feststellungsbeschluß getroffen und der Entwurf in der Zeit vom 6.11. bis 6.12.1972 öffentlich ausgelegt.

Der erneute Feststellungsbeschluß und die erneute öffentliche Auslegung wurde erforderlich, nachdem die Straßenbauplanung des Ing.Büros Reicherter, nach welcher die Straßen ausgebaut wurden, nicht vollständig in dem Entwurf enthalten war. Bei der Umarbeitung des Entwurfs wurden gleichzeitig Änderungswünsche des Ortschaftsrates bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Nach den Bauwünschen der betroffenen Grundstückseigentümer und der nahezu abgeschlossenen Baulandumlegung ist es dringend erforderlich, das Bebauungsplanverfahren zum Abschluß zu bringen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan "Straßen- und Gaßäcker" entspricht dem z.Zt. in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Rottenburg.

Nordöstlich der Adlerstraße grenzt das Gebiet "Obere Wiesenäcker" an, für das ein Entwurf vom Kreisbauamt Tübingen aus dem Jahre 1965 vorliegt. Dem Charakter der Bebauung nach ist dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

3. Bestand innerhalb des Baugebietes und bauliche Nutzung

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wurden Mischgebiete ausgewiesen; der Bereich zwischen Falkenstraße und Lerchenstraße sowie der südl. Teil des Bebauungsplanes wurde als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

4. Angaben zur Erschliessung und Versorgung

Die verkehrsmässige Erschliessung des rd. 6 ha großen Gebietes erfolgt über die Schwalbenstraße, die in die Rottenburger Straße (L 366) einmündet. Mit Ausnahme der 9.0 m breiten Schwalbenstraße

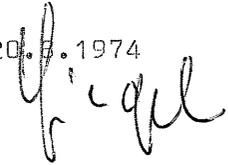
haben die Erschliessungsstraßen eine Breite von 7,5 m.

Der Ausbau der Straßen wurde bereits 1973 begonnen, aufzubringen ist nach der Feinbelag.

5. Die Kosten für den noch aufzubringenden Feinbelag bei den Fahrbahnen und Gehwegen belaufen sich auf ca. 16 500.-- DM.

Aufgestellt: Rottenburg, den 20.7.1974

Planungs- und Vermessungsamt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. C. G. U. L.', is written over the typed text of the date and the office name.