

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA*	ALLGEMEINES WOHNGEBIET - MAXIMAL 2 WOHN EINHEITEN JE WOHN GEBÄUDE
WA°	ALLE DACHFORMEN ZULÄSSIG - AUSGENOMMEN FLACHDÄCHER

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
III-IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
2WE	MAXIMAL ZWEI WOHN EINHEITEN ZULÄSSIG
max. EFH	ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE IN METER ÜBER NN ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0	OFFENE BAUWEISE
q	ABWEICHENDE BAUWEISE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
HD	NUR HAUSGRUPPEN UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE

HAUPTFIRSTRICHTUNG

RICHTUNG DER STEIGUNG DES PULTDACHES



VERKEHRSFLÄCHEN



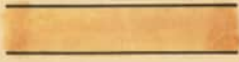
2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
ROTTENBURG AM NECKAR
DEN 26. 09. 1994



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - BUSHALTESTELLE



BESCHRÄNKT ÖFFENTLICHER WEG IM SINNE § 3 ABS. 2 ZIFFER 4 STR.G. -
FELDWEG - ZUFAHRT ZU DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN



VERKEHRSGRÜN



BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT



GEH- UND RADWEG UND
WEG ZUR BEWIRTSCHAFTUNG DER LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG

FLÄCHEN FÜR VER - UND ENTSORGUNGSANLAGEN



ZWECKBESTIMMUNG - POST



ZWECKBESTIMMUNG - STELLFLÄCHE FÜR CONTAINER



ZWECKBESTIMMUNG - ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ZWECKBESTIMMUNG - SPIELPLATZ



ZWECKBESTIMMUNG - BOLZPLATZ

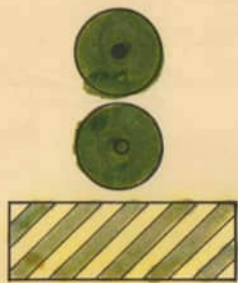


ZWECKBESTIMMUNG - OBSTBAUMWIESE



FLÄCHE ZUR ERRICHTUNG EINER LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG
(WALL / WAND)

PFLANZGEBOTE



BAUM ERHALTEN
PFLANZGEBOT BAUM
FLÄCHENPFLANZGEBOT

G.-



SONSTIGE PLANZEICHEN



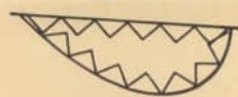
GARAGEN UND/ODER STELLPLÄTZE



TIEFGARAGE



GEHRECHT / LEITUNGSRECHT / FAHRRECHT



VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTDREIECK



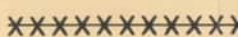
VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN ANBAUVERBOTS-
STREIFEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG



RICHTFUNKVERBINDUNG

DN

DACHNEIGUNG - VERGLEICHE PLAN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
ZUR HERSTELLUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE



VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN



STÜTZMAUER ZUR HERSTELLUNG D. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

MAXIMAL ZWEI WOHN EINHEITEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 127)

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 + 6 BauNVO, §§ 1 - 15 BauNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
In den mit WA* und 2 WE gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der GFZ nicht mitzurechnen.

3.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise
a = abweichende Bauweise, bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise.

Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 Meter zulässig.

- = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig
= offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig
= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
= offene Bauweise, es sind nur Hausgruppen zulässig
= offene Bauweise, es sind nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

Für die Stellung der Garagen und überdachten Stellplätze ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung zwingend



Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Nebenfirste sind bis zu 50 % der Hauptfirstrichtung zulässig.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung entweder und/oder

6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen gem. § 2 Abs. 7 Satz 2 LBO, überdachte und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zulässig.

7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei einer Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sind

- in den Abschnitten mit z = III bzw. II - III, GRZ = 0,4/GFZ = 0,8 max. 6 Wohneinheiten zulässig,
- in den Abschnitten mit z = II, GRZ = 0,4/GFZ = 0,8 (bzw. 0,7) sowie GRZ = 0,3/GFZ = 0,6 max. 4 Wohneinheiten zulässig.

Die maximal zulässigen Wohneinheiten werden jeweils um 2 Wohneinheiten reduziert, wenn die Erschließung über eine Stichstraße oder einen „verkehrsberuhigten Bereich“ erfolgt.

Bei einer Bebauung als Teil einer Hausgruppe sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

8.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 Meter über Fahrbahnniveau nicht überschreiten.

8.2 Anbauverbotstreifen

Entlang der L 385 - Südtangente - ist ein Anbauverbotstreifen von 20 Meter Tiefe festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können zugelassen werden, ausgenommen Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

9.0 Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG

9.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Wohnstraßen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

9.2 Feldweg

Der „Dätzweg“ und der Feldweg südlich der L 385 sind als beschränkte öffentliche Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrG - Feldweg - festgesetzt. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke nördlich des Dätzweges ist zulässig.

9.3 Öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Lärmschutzeinrichtung

Die öffentliche Verkehrsfläche entlang der Lärmschutzeinrichtung ist als Fuß- und Radweg festgesetzt. Das Befahren mit Kraftfahrzeugen ist nur zur Bewirtschaftung der Lärmschutzeinrichtung und den festgesetzten öffentlichen Einrichtungen wie Kinderspielplätze und Bolzplatz zulässig.

9.4 Zu- und Ausfahrten

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der L 385 (Südtangente) und entlang des „Dätzweges“ sowie entlang des festgesetzten Fahrrechts im Bereich des Grundstücks Parz. Nr. 12082 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.
Im Bereich der öffentlichen Parkflächen ist für jedes dahinterliegende Grundstück eine notwendige Zufahrt zulässig.

10.0 Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Auf dem Grundstück Parz. Nr. 8315 sind Versorgungseinrichtungen der Deutschen Bundespost zulässig. Antennenanlagen dürfen eine Höhe von 415 Meter über NN (Meeresspiegel) nicht überschreiten.
Entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan ist ein Richtfunkstrahl festgesetzt, bauliche Anlagen dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 408 Meter über NN nicht überschreiten.

11.0 Flächen für die Abfallentsorgung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Abfallentsorgung sind Containerstandorte für das Sammeln von Recyclingprodukten.

12.0 Öffentliche-Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung im Bebauungsplan insbesondere als Bolzplatz, Kinderspielplatz und Obstbaumwiese festgesetzt.

13.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13.1 Leitungsrecht

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 8486 zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar ein Leitungsrecht festgesetzt.

13.2 Leitungsrecht

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 12291 zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar ein Leitungsrecht festgesetzt.

13.3 Geh- und Fahrrecht

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 12082 zugunsten des Eigentümers und Nutzungsberechtigten des Grundstücks Parz. Nr. 8330/1 ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

13.4 Gehrecht

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 12064/1 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

14.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

14.1 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entlang der L 385 ist gegenüber dem Wohngebiet eine beidseitig eingepflanzte Lärmschutzeinrichtung z. B. Wall und/oder Wand mit einer Mindesthöhe von 3,0 Meter und einer maximalen Höhe von 4,5 Meter über Fahrbahnniveau der L 385 zu errichten.

14.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Minderung des Verkehrslärm der L 385, der durch die Lärmschutzeinrichtung nicht abgefangen werden kann, sind auf denjenigen Grundstücken, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind, auf Kosten der Grundstückseigentümer solche Vorkehrungen zu treffen, daß die jeweils geltenden Richtwerte für Aufenthaltsräume hinsichtlich der von außen eindringenden Geräusche nicht überschritten werden.

15.0 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (auch Obstbäume) zu bepflanzen.
Diese und die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Laubbäume (auch Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen.
Je angefangene 30 m² zu bepflanzen Fläche sind mindestens zwei Bäume und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

16.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von maximal 2,0 Meter von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Sie sind von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit 0,3 Meter Breite und 0,6 Meter Tiefe zulässig.
Der Hinterbeton ist von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51), § 9 Abs. 4 BauGB.

1.0 DACHGESTALTUNG

1.1 DACHFORM

- Als Dachform sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen, insbesondere Sattel- und versetzt geneigte Dächer zulässig, hiervon ausgenommen sind Walmdächer und Krüppelwalmdächer.
Bei Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
- In den mit WA* gekennzeichneten Bereichen sind alle Dachformen zulässig, hiervon ausgenommen sind Flachdächer.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind mit zweiseitig geneigten Dächern zu versehen;
* auch Pultdächer sind zulässig.

1.2 DACHNEIGUNG

Dachneigung entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
Die Dachneigung bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden muß zwischen 15° und 48° betragen.

1.3 DACHDECKUNGSMATERIAL

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine, Glas und Sonnenkollektoren zulässig.
Bei Dachaufbauten sind auch andere Materialien zulässig, hiervon ausgenommen sind asbesthaltige Stoffe.
In den mit WA* und WA* gekennzeichneten Bereichen sind auch begrünte Dächer zulässig.

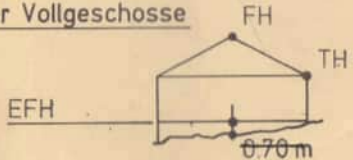
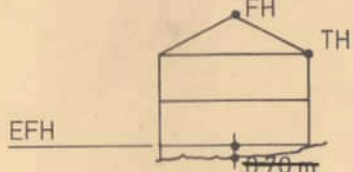
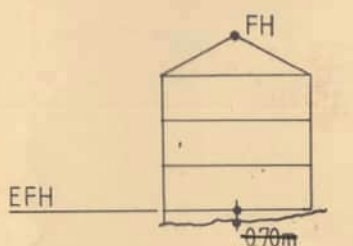
1.4 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

2. Änderung

- Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte einer Dachseite nicht überschreitet.
Die Gesamthöhe der Dachaufbauten darf den First nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie 1/3 der Länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der gleichen Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der entsprechenden Dachlänge überschreiten.

2.0 GEBÄUDEHÖHEN

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse		maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Z = II		3,5 Meter	11,0 Meter
Z = III		6,5 Meter	14,0 Meter
Z = IV			17,0 Meter

Die Firsthöhe ist auf die festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bezogen.
Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.
Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.
Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.
Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist auf die bestehende natürliche Geländeoberfläche bezogen und darf, im Mittel gemessen, eine Höhe von maximal 0.70 Meter nicht überschreiten.
Von dieser Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) sind diejenigen Grundstücke ausgenommen, für die im Bebauungsplan die maximale EFH über NN festgesetzt ist.

3.0 FASSADENGESTALTUNG

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

4.0 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDUNGEN

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.
Es sind nur quadratische und rechteckige Pflastersteine und Platten zulässig.
Von den unbebauten Grundstücksflächen muß mindestens 1/3 begrünt werden.

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1.00 Meter zulässig.

III. HINWEISE

1.0 GELÄNDESCHNITTE

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe über das Baugrundstück beizufügen.

2.0 BODENDENKMALPFLEGE

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

3.0 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird durch das Bauverwaltungsamt - Sachgebiet Baurecht - gemäß §11 Abs. 2 LBO überprüft.

4.0 ERDAUSHUB

Der anfallende Erdaushub soll innerhalb der Baugrundstücke untergebracht werden. Dabei sollen die bestehenden Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen zu den angrenzenden Grundstücken sind zu berücksichtigen.

1. ÄNDERUNG
18.06.1991

In der Zone A ist bei der Ausbildung von Pultdächern entlang des Juraweges eine Traufhöhe von max. 7,50 m ab EFH zulässig. Die Steigungsrichtung hat in Pfeilrichtung zu erfolgen, siehe Planeintrag.

2. Änderung



STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR
8.5.1990

Harvey

ROTTENBURG AM NECKAR KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN "DÄTZWEG"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 7.11.1989 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 18.10.1989

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 6.3.1990 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 12.2.1990 von 19.3.1990 bis 18.4.1990
in der Fassung vom von bis
öffentlich ausgelegen.

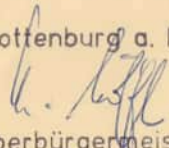
Rottenburg a. N., den 19.4.1990

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 8.5.1990 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 8.5.1990 sowie die Begründung in der Fassung vom 8.5.1990

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 14.6.1990

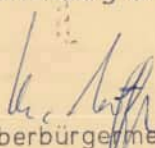

Oberbürgermeister  
Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 11.06.1990 Nr.22-32/2511.2-1/1040/90 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

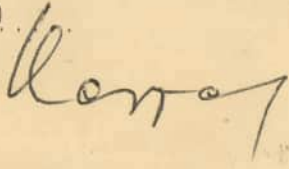
Rottenburg a. N., den 19.06.1990


Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 23.06.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 25.06.1990



1. Bebauungsplanänderung

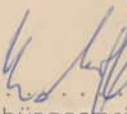
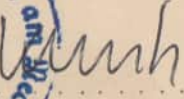
1. Änderungsbeschluß gem § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 16.04.1991

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am 16.06.1991

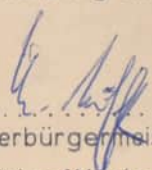
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom — von 29.04.91 bis 28.05.91

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 18.06.1991
Rottenburg am Neckar, den 19.06.1991

Oberbürgermeister    Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 07.10.1991 Nr. 22-32/2511.2 - 1/1071/91

7. Ausfertigung
Rottenburg am Neckar, den 07.10.1991

Oberbürgermeister    Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ordentlichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 04.11.1991

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungs-
planänderung rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 04.11.1991

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungs-
verordnung vom 23.01.1990. (BGBl. I S. 132)

2. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08. 12. 1986 (BGBl. I 2253)
am 05. 07. 1994

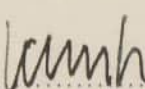
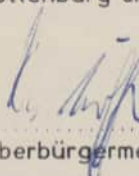
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am -----

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB
am 05. 07. 1994

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom von 20. 07. 1994 bis 19. 08. 1994
in der Fassung vom von bis

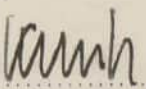
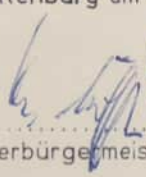
5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB
am 27. 09. 1994

Rottenburg am Neckar, den 09. 1994


Oberbürgermeister Leiter des Amts für Stadtplanung

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 14. 12. 1994 Nr. 22 - 32/2511. 2 - 1 - 1058/94

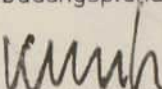
7. Ausfertigung
Rottenburg am Neckar, den 10. 12. 1994


Oberbürgermeister Leiter des Amts für Stadtplanung

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 21. 12. 1994

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 21. 12. 1994



3.BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) am 03.03.1998

Amtliche Bekanntmachung am _____

BÜRGERBETEILIGUNG gem. §3 Abs.1 BauGB
Informationsveranstaltung am _____

Auslegung vom _____ bis _____

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB am 03.03.1998

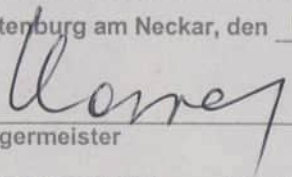
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. §3 Abs.2 BauGB

In der Fassung vom _____ von 31.03.1998 bis 30.04.1998

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 03.11.1998

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 09.11.1998

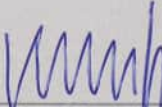

Bürgermeister


Leiter des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB am _____

05.02.1999

Rottenburg am Neckar, den 08.02.1999


Leiter des Stadtplanungsamtes

Bebauungsplan „DÄTZWEG“ 3. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN DER 3. ÄNDERUNG:

Gelten nur für Punkt 7.0 der textlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 671).

Friedlandstraße

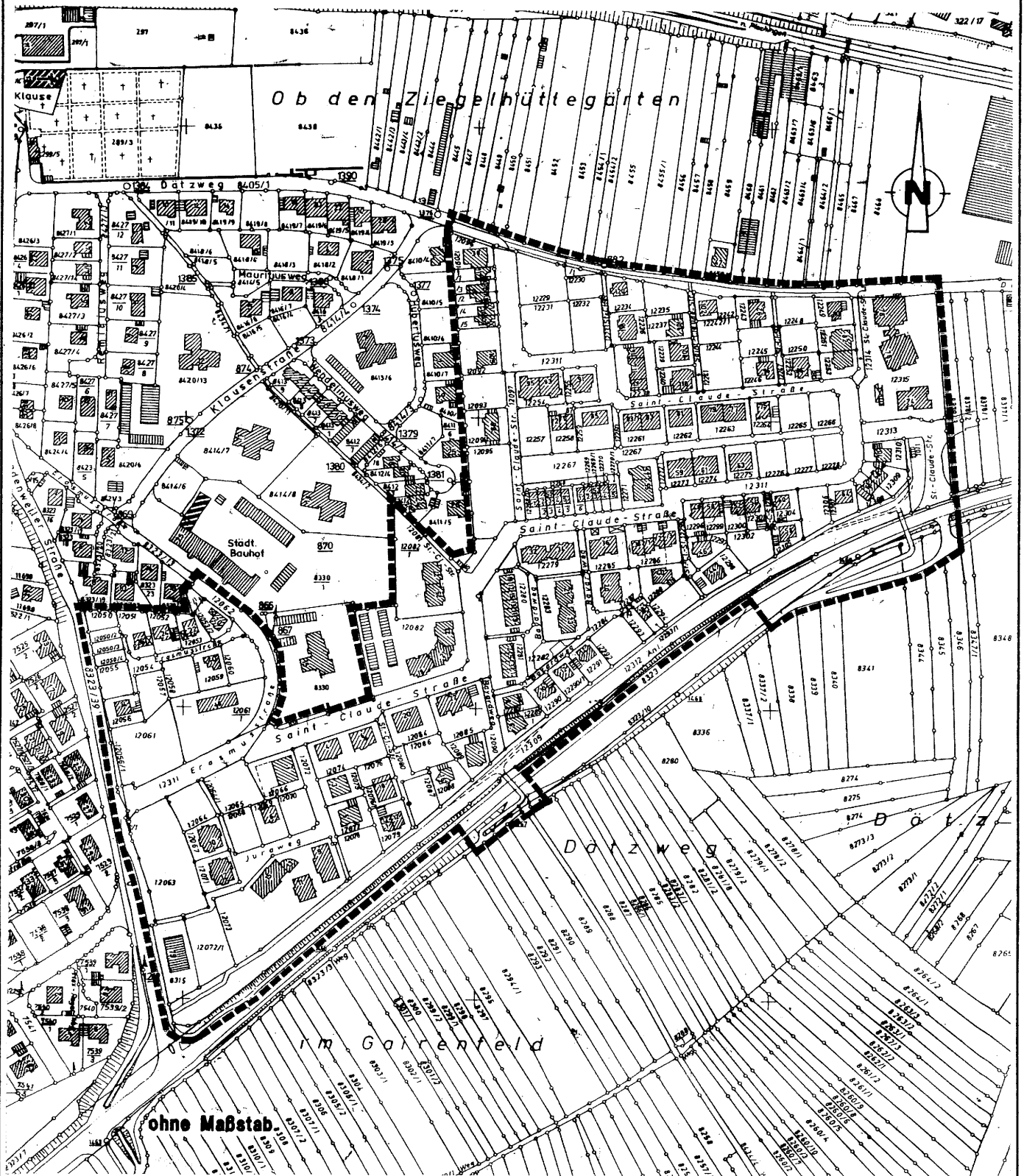
7529/1

29
Whs

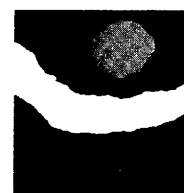
Konzept der Wohneinheitenbegrenzung



BEGRÜNDUNG **zum Bebauungsplan** **"Dätzweg"** **3. Änderung**



ohne Maßstab.



Stadtplanungsamt

Rottenburg
am Neckar

1. Planungsanlaß und Erforderlichkeit der 3. Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Dätzweg“ wurde in den achtziger Jahren so erstellt, daß Wohnbaugrundstücke in städtebaulicher Verdichtung verfügbar wurden.

Der damalige Planungswille der Gemeinde gemäß Grundsatzbeschluß des Gemeinderates vom 06.09.1983 bestand darin, daß die städtebauliche Planung Geschößwohnungs- und Mietwohnungsbau in größerem Umfang sowie flächen- und kostensparendes Bauen ermöglichen sollte. Die städtebauliche Dichte sollte sich unter anderem durch hohe straßenraumbestimmende Gebäude insbesondere entlang der Wohnsammelstraße darstellen. Dies spiegelt sich in der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (bis max. IV) und an den Obergrenzen der BauNVO orientierten Grundflächen- sowie Geschößflächenzahlen wieder.

Aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung wurde die zum Zeitpunkt der Planaufstellung mögliche Beschränkung auf zwei Wohneinheiten in Gebäuden nur teilweise am Rand des Gebietes festgesetzt.

Aktueller Anlaß zur vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Dätzweg“ sind soziographische Überlegungen sowie der Antrag mehrerer Bürger, die Probleme durch die Mehrfamilienhäuser sehen und die Anzahl der Wohneinheiten im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beschränkt wissen wollen.

Das BauGB ermöglicht mittlerweile gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6, aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ohne Obergrenzen festzusetzen.

02/03/98

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am ... gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans „Dätzweg“ beschlossen.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplans und bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar von 1980 ist das Gebiet „Dätzweg“ als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die derzeit im Verfahren befindliche Fortschreibung des FNP stellt das gesamte Gebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die 3. Bebauungsplanänderung ist aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Für das Plangebiet „Dätzweg“ wird mit der 3. Bebauungsplanänderung lediglich eine gestaffelte Wohneinheitenbegrenzung ergänzt. Die übrigen, unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplans „Dätzweg“ (rechtsverbindlich seit 23.06.1990, 1. Änderung 04.11.1991, 2. Änderung 21.12.1994) gelten weiterhin.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Dätzweg“ befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Rottenburg am Neckar - Kernstadt. Im Südwesten wird das Wohngebiet durch die Schadenweilerstraße begrenzt. Westlich davon schließen die Wohngebiete „Kreuzerfeld“ und „Greut“ an.

Die nordwestliche Grenze des Plangebietes ist durch die unmittelbar anschließenden Bebauungsplangebiete „Erasmusstraße“ und „Lehmgrube“ vorgegeben. Im Norden

reicht das Plangebiet „Dätzweg“ bis zur gleichnamigen Straße bzw. dem gleichnamigen Feldweg (einschließlich). Im Osten schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Dätzweg“ mit entsprechenden Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung in unmittelbarer Nähe an das Wohngebiet an. Die südöstliche Gebietsgrenze wird durch die Südtangente - L 385 gebildet.

Das Plangebiet ist über Schadenweilerstraße, Erasmusstraße oder Dätzweg mit dem innerstädtischen Verkehrsnetz verbunden. In unmittelbarer Gebietsnähe existieren zwei Einmündungen in die Südtangente - L 385, so daß auch eine gute überörtliche Anbindung gegeben ist. Die gebietsinterne Erschließung basiert auf einer Wohnsammelstraße (Erasmusstraße, St.-Claude-Straße) in Form einer „Schleifenerschließung“ mit nachgeordneten „Stichstraßen“ (Juraweg, Bayardweg, St.-Claude-Straße); diese sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

Mittlerweile ist das Wohngebiet überwiegend bebaut worden. Von insgesamt ca. 155 Baugrundstücken sind nur noch ca. 35 Baumöglichkeiten nicht realisiert worden. Die noch nicht bebauten, aber „verplanten“ Baulücken sind hierbei nicht mehr berücksichtigt.

Es entstanden in der Zwischenzeit ca. 72 Ein- und Zweifamilienhäuser und 46 Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 18 Wohneinheiten; dies stellte ein ausdrückliches Planungsziel für das Wohngebiet „Dätzweg“ dar.

Die bestehenden Mehrfamilienhäuser weisen folgende Wohneinheiten auf:

3 Gebäude mit je	3 Wohneinheiten
2 „	4 „
3 „	5 „
9 „	6 „
1 „	7 „
3 „	8 „
10 „	9 „
1 „	10 „
6 „	11 „
5 „	12 „
2 „	15 „
3 „	18 „

Dies ergibt mittlerweile im Durchschnitt eine Struktur von 4,5 Wohneinheiten (bezogen auf alle bisher entstandenen Gebäude) und von 8,9 Wohneinheiten (bezogen auf die vorhandenen Mehrfamilienhäuser).

Die **Art der baulichen Nutzung** ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt; die Ausnahmen laut § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen worden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird differenziert mittels Grundflächenzahl (GRZ: überwiegend 0,4, 0,3 oder 0,35 am Gebietsrand oder in verkehrsberuhigten Bereichen), Geschoßflächenzahl (GFZ: jeweils Verdoppelung der GRZ sowie 1,0 in den Abschnitten, wo mit max. III oder max. IV Vollgeschossen die höchste Verdichtung vorgesehen ist) und die Zahl der Vollgeschosse (z = III - IV, z = III, z = II - III und z = II).

Die Festsetzungen zur **Bauweise** sind ebenfalls vielfältig: Es gibt Bereiche mit offener Bauweise, nur mit Einzelhäusern, nur mit Einzel- oder Doppelhäusern, nur mit Doppelhäusern, nur mit Hausgruppen, mit Doppelhäusern und Hausgruppen sowie Bereiche mit abweichender Bauweise, in der Gebäude mit einer Gebäudelänge über 50 m unter Einhaltung der Grenzabstände zulässig sind.

Der Bebauungsplan „Dätzweg“ enthält bislang eine **Wohneinheitenbegrenzung** nur für Teilbereiche und nur für die seinerzeit möglichen zwei Wohneinheiten pro Gebäude: In den Randbereichen des Wohngebietes, die über 4,50 m schmale Wohnstraßen ohne Wendeanlagen in Form von Mischflächen (Ausweisung als „verkehrsberuhigte Bereiche“) erschlossen sind, ist insbesondere am Erschließungsende zur Begrenzung der Verkehrsbelastung eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bereits festgesetzt.

4. Planungsziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dätzweg“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, eine den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB „nachhaltige städtebauliche Entwicklung ...“ zu gewährleisten.

Als wesentliche Ziele der Planung sind hierbei u. a. die gesunden Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Förderung kostensparenden Bauens sowie die sozialen Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Da der Bebauungsplan bereits in weiten Teilen realisiert ist, sollen die umgesetzten Festsetzungen unter dem Aspekt der Gleichbehandlung weitgehend beibehalten und nur um eine differenzierte Begrenzung der Wohneinheiten für das gesamte Gebiet ergänzt werden.

Hinsichtlich einer sinnvollen Verdichtung sollten auch künftig Mehrfamilienhäuser auf den verbleibenden Grundstücken möglich sein, jedoch in einer begrenzten Größenordnung.

Eine Begrenzung der Wohneinheiten in Abhängigkeit von der planerisch beabsichtigten Verdichtung (ablesbar am Maß der baulichen Nutzung) und der Qualität der Erschließungsanlagen ist hierbei sinnvoll.

5. Planungskonzeption

Das überwiegend bebaute Gebiet „Dätzweg“ bleibt in seiner Konzeption als verdichtetes Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung sowie Grün- und Freiräumen unverändert.

Aufgrund der festgestellten Erforderlichkeit und der erweiterten rechtlichen Möglichkeiten wird der Bebauungsplan nur dahingehend geändert, daß er um eine gestaffelte Regelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für den gesamten Geltungsbereich ergänzt wird.

Auch in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 ist die entsprechende Regelungsmöglichkeit vergleichbar der Fassung des BauGB vom 08.12.1986 in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 gegeben. Demnach kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Das Gesetz gibt hierzu keine konkrete Anzahl oder Beschränkung auf bestimmte Teile des Baugebietes vor, so daß die Festsetzung explizit getroffen werden kann.

Hierbei muß jedoch dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen werden. Zur konkreten Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten müssen öffentliche Belange wie

- die ursprüngliche Planungsintention der städtebaulichen Verdichtung
 - die Erschließungssituation im Gebiet
 - das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- und private Belange wie
- die „Wohnruhe“
 - die ökonomische Grundstücksausnutzung und ähnliches
- berücksichtigt werden.

Die in den Randbereichen des Gebietes bereits vorhandene Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude wird wie folgt gebietsweit ergänzt.

Anhand des festgesetzten **Maßes der baulichen Nutzung** (ableitbar aus der Anzahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Grund- sowie Geschoßflächenzahl) und der **Bauweise** (Einzel- oder Doppelhaus, Teil einer Hausgruppe) wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gestaffelt.

Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus:

- In Bereichen mit hoher Verdichtung ($z = \text{III} - \text{IV}$ und $\text{GRZ} = 0,4/\text{GFZ} = 1,0$) erfolgt keine Wohneinheitenbegrenzung.
- In Bereichen mit „gemäßigter“ Verdichtung ($z = \text{III}$ bzw. $\text{II} - \text{III}$ und $\text{GRZ} = 0,4/\text{GFZ} = 0,8$) sind 6 Wohneinheiten zulässig.
- In Bereichen mit geringer Verdichtung ($z = \text{II}$ und $\text{GRZ} = 0,4/\text{GFZ} = 0,8$ (bzw. $0,7$) sowie $\text{GRZ} = 0,3/\text{GFZ} = 0,6$) sind 4 Wohneinheiten zulässig.

Bebauung als Teil einer Hausgruppe:

- Generell sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Zusätzlich wird eine Modifizierung der aufgrund der „baulichen Dichte“ ermittelten Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Qualität der jeweiligen Erschließung vorgenommen. Dadurch wird auch die konkrete Erschließungssituation des Gebietes „Dätzweg“ betrachtet.

Aufgrund der teilweise gering dimensionierten Erschließung soll das Verkehrsaufkommen im Hinblick auf die öffentliche Sicherheit und Ordnung möglichst niedrig gehalten werden.

Im Bereich der Haupteerschließung - Verkehrsflächen mit 5,50 m breiter Fahrbahn und 1,50 m breitem Gehweg - sind aufgrund der höheren Erschließungsqualität „mehr“ Wohneinheiten möglich als im Bereich der nachgeordneten Erschließungen - Stichstraßen oder Erschließung über „verkehrsberuhigten Bereich“ mit 4,50 m breiten Mischflächen bzw. insgesamt 7,50 m breiten Mischflächen mit 3,50 m breiten Einengungen.

Entsprechend wird die vorgenannte Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wie folgt modifiziert:

- keine zusätzliche Reduzierung der Wohneinheiten im Bereich der Haupteerschließung,
- zusätzliche **Reduzierung der Wohneinheiten um zwei** bei Erschließung über eine Stichstraße oder über einen „verkehrsberuhigten Bereich“.

Aufgrund der Abwägung ergibt sich für das Flurstück Nr. 12093 folgende Modifizierung, die das Ziel der maßvollen Verdichtung wahr: Dort sind pro Doppelhaushälfte drei Wohneinheiten möglich oder drei Reihenhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten.

Mit der ergänzten Festsetzung der gestaffelten Wohneinheitenbegrenzung wird das städtebauliche und wohnungspolitische Ziel verfolgt, daß überwiegend familienge-rechte Wohnungen entstehen ohne die bauliche (Aus) Nutzung unverhältnismäßig zu beschränken.

Die Tendenz, Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Kleinwohnungen zu realisieren, führt verstärkt zu unerwünschten Gebietsumstrukturierungen und Spannungen in unmittelbarer Umgebung. Insbesondere das mit der Anzahl vieler kleiner Wohnungen unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens verbundene Verkehrsaufkommen stellt sich als problematisch für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar. Vielfach werden die Kraftfahrzeuge trotz Stellplatznachweis im öffentlichen Straßen-raum zu Lasten der anderen Straßennutzer abgestellt.

6. Auswirkungen der Planung: Erläuterung zur Beachtung wesentlicher Belange

Die **Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**, die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** insbesondere die der **Familien** wurden ausreichend berücksichtigt. Die Planänderung trägt wesentlich zur Verbesserung der Wohnsituation bei, ohne daß der Grad der Bodenversiegelung erhöht wird; mit Grund und Boden wird schonend umgegangen, so daß den Bewohnern des Gebietes eine angemessene Lebensqualität gesichert wird.

Des weiteren wird mit der Planänderung den **Belangen des Verkehrs** Rechnung getragen. Die Beeinträchtigungen durch ein erhöhtes Aufkommen des fließenden und des ruhenden Verkehrs infolge einer Vielzahl von Kleinwohnungen werden durch die Beschränkung der Wohneinheiten reduziert.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung und Kosten

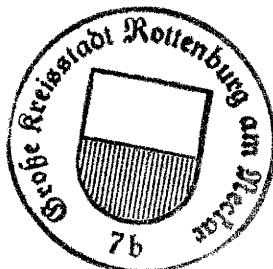
Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine Maßnahmen erforderlich. Kosten entstehen durch die 3. Bebauungsplanänderung „Dätzweg“ nicht.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 22.10.1998

Kuntz

Gerhard Kuntz



Klein

Gabriele Klein