



# BEBAUUNGSPLAN „EBERHARDSTRASSE“

M 1:500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

|     |                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------|
| WA  | ALLGEMEINES WOHNGEBIET                                       |
| WA* | ALLGEMEINES WOHNGEBIET – MAXIMAL 2 WOHNHEITEN JE WOHNGEBAUDE |
| MI  | MISCHGEBIET                                                  |

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 08    | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)     |
| 04    | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)        |
| THmax | MAXIMALE TRAUFGHOHE IN METERN |
| FHmax | MAXIMALE FIRSTHOHE IN METERN  |

VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

|     |                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------|
| 0   | OFFENE BAUWEISE                                           |
| △ E | NUR EINZELHAUSER ZULASSIG                                 |
| △ 1 | ABWEICHENDE BAUWEISE ▶ VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN |
| △ 2 |                                                           |
| △ 3 |                                                           |
| △ 4 |                                                           |

BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN

|               |                                           |
|---------------|-------------------------------------------|
| ORANGE STRICH | VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |
|---------------|-------------------------------------------|

### PFLANZGEBOTE

|              |                |
|--------------|----------------|
| GRÜNE KREISE | BAUME ERHALTEN |
|--------------|----------------|

### SONSTIGE PLANZEICHEN

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| QUADRATE           | KULTURDENKMAL (RÖMISCHES BAD)            |
| GEKÜNSTELTE LINIEN | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG     |
| GEKÜNSTELTE LINIEN | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG |
| DN ≥ 40°           | DACHNEIGUNG GRÖßER GLEICH 40°            |
| DN 30°-43°         | DACHNEIGUNG 30° BIS 43°                  |

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | MAXIMALE TRAUFGHOHE IN METERN |
| GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)    | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)     |
| BAUWEISE                  |                               |
|                           | DACHNEIGUNG                   |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265)

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 1-15 BaunVO |
|------------------------------|-----------------------------------------|

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BaunVO  
WA\* = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BaunVO in dem gem. § 4 Abs. 4 BaunVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Der Versorg des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2) und die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind ausgeschlossen.  
MI = Mischgebiet gem. § 6 BaunVO, gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BaunVO sind Vergnügungsgelände nicht zulässig.

|                              |                                          |
|------------------------------|------------------------------------------|
| 2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 16-21 BaunVO |
|------------------------------|------------------------------------------|

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen dem Einscrib im Bebauungsplan.

|             |                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 3. Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>§ 22 BaunVO i.V.m.<br>§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|

Entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan:

- 0 = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- △ E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

- △ 1 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude an der östl. seiti. Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 0,5 Meter und an der westl. seiti. Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.
- △ 2 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude an der westl. seiti. Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 0,5 Meter und an der östl. seiti. Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.
- △ 3 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 4 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 5 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 6 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 7 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 8 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 9 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 10 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 11 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 12 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 13 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 14 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 15 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 16 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 17 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 18 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 19 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 20 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 21 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 22 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 23 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 24 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 25 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 26 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 27 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 28 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 29 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

- △ 30 = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Für die Gebäude Wechthildstraße Nr. 6 und 8 ist an der nördl. seiti. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Wechthildstraße Nr. 4 an der süd. seiti. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seiti. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Traufhöhe auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

Traufhöhen von Dachaufbauten und Krüppelwälen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtraufhöhe ausgenommen. Die Traufhöhen und die Firsthöhen werden auf die mittl. Geländeoberfläche bezogen, die von der Baurechtsbehörde in Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird.

Innerhalb der festgesetzten Traufhöhe sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, hiervon ausgenommen sind die Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sowie die Zugangsflächen zu den Gebäuden.

III. Hinweise

1. Geländeoberfläche

Die Höhe der mittleren Gebäudeoberfläche wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

2. Geländeschnitte

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

3. Brandschutz

Bei Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (abweichende Bauweise) sind die Bestimmungen bezügl. des Brandschutzes einzuhalten.

4. Bodendenkmalpflege

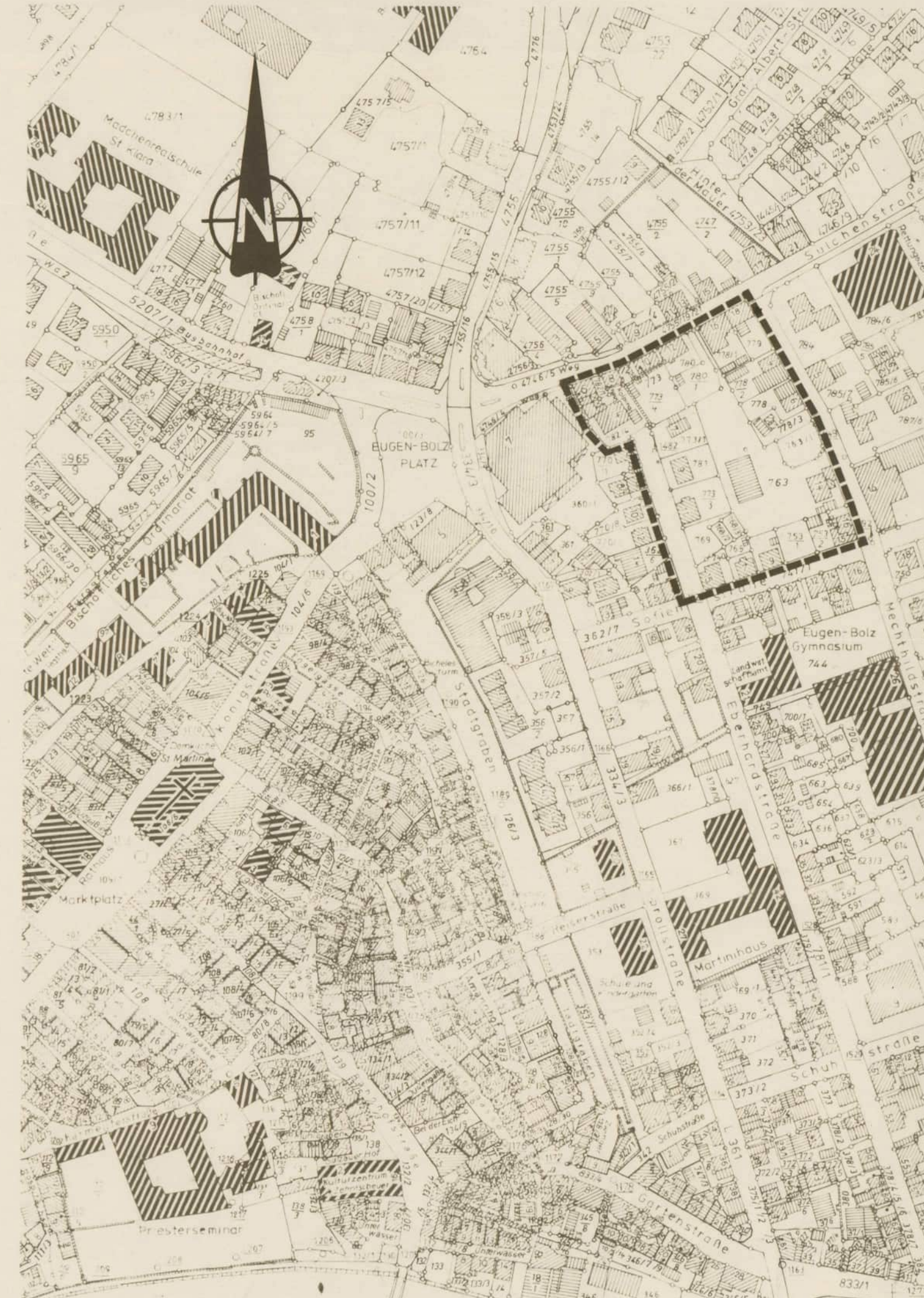
Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher noch nicht bekannte Fundstellen angetroffen, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

5. Ortsbauplan

Der bisher geltende Ortsbauplan "Nordöstlicher Stadtteil" und die bisher geltende Ortsbaueinrichtung werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes für diesen Geltungsbereich aufgehoben.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:2500



## ROTTENBURG AM NECKAR BEBAUUNGSPLAN "EBERHARDSTRASSE"

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 17.07.1984 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchzuführen. Dieser Beschluß wurde am 30.10.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 05.11.1984.

### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 23.08.1988 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 BauGB in der Fassung vom 23.08.1988 von 26.08.1988 bis 25.10.1988 in der Fassung vom 21.01.1989 von 21.01.1989 bis 21.01.1989 in der Fassung vom 21.01.1989 von 21.01.1989 bis 21.01.1989 öffentlich ausliegen.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 07.11.1989 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.11.1989 sowie die Begründung in der Fassung vom 21.01.1989.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt. Rottenburg a.N. den 15.11.1989

Überbürgermeister: Leiter des Stadtplanungsamtes:

### ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 28.12.1989, Nr. 22-32/2511 2-1-1105/89, abgeschlossen.

### AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N. den 10.01.1990

Überbürgermeister:

### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 01.01.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Rottenburg a.N. den 22.01.1990

## STADTPLANUNGSAMT

## ROTTENBURG AM NECKAR

DEN 07.11.1989

KREMLERSTRASSE

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

|     |                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------|
| WA  | ALLGEMEINES WOHNGEBIET                                          |
| WA* | ALLGEMEINES WOHNGEBIET — MAXIMAL 2 WOHNHEITEN<br>JE WOHNGEBAUDE |
| MI  | MISCHGEBIET                                                     |

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

|         |                             |                                      |
|---------|-----------------------------|--------------------------------------|
| ⑧       | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)   |                                      |
| 0.4     | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)      |                                      |
| TH max. | MAXIMALE TRAUFGÖHE IN METER | } VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN |
| FH max. | MAXIMALE FIRSHÖHE IN METER  |                                      |

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

|                                                                                     |                           |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 0                                                                                   | OFFENE BAUWEISE           |                                      |
|  | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG |                                      |
| Q <sub>1</sub><br>Q <sub>2</sub><br>Q <sub>3</sub>                                  | ABWEICHENDE BAUWEISE      | ▶ VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN |
|  | BAUGRENZE                 |                                      |

## VERKEHRSLÄCHEN

|                                                                                     |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|

## PFLANZGEBOTE

|                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | BÄUME ERHALTEN |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|

## SONSTIGE PLANZEICHEN

|                                                                                     |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | KULTURDENKMAL (RÖMISCHES BAD)            |
|  | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG     |
| *****                                                                               | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG |
| DN ≥ 40°                                                                            | DACHNEIGUNG GRÖSSER GLEICH 40°           |
| DN 30°-43°                                                                          | DACHNEIGUNG 30° BIS 43°                  |

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

|                           |                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | MAXIMALE TRAUFGÖHE IN METER<br>MAXIMALE FIRSHÖHE IN METER |
| GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)    | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)                                 |
| BAUWEISE                  |                                                           |
| DACHNEIGUNG               |                                                           |

# 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 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265)

### 1. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

WA\* = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

in dem gem. §4 Abs.4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gem. §4 Abs.2 Nr.2) und die in §4 Abs.3 genannten Ausnahmen sind ausgeschlossen.

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, gem. §1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechen dem Einschrieb im Bebauungsplan.

### 3. Bauweise

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
§§ 22 BauNVO i.V.m.  
§ 73 Abs.1 Nr.6 LBO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

 E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

a<sub>1</sub> = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude an der östl. seidl. Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 0,5 Meter und an der westl. seidl. Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

a<sub>2</sub> = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude an der westl. seidl. Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 0,5 Meter und an der östl. seidl. Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

a<sub>3</sub> = abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise.  
Für die Gebäude Mechthildstraße Nr.6 und 8 ist an der nördl. seidl. Grundstücksgrenze und für das Gebäude Mechthildstraße Nr. 4 an der südl. seidl. Grundstücksgrenze ein Abstand bis zu 1,5 Meter zulässig. An den anderen seidl. Grundstücksgrenzen ist ein Abstand bis zu 2,5 Meter zulässig. Diese Mindestabstände dürfen nicht mit Gebäudeteilen unterschritten werden, hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Gebäude sind parallel und/oder senkrecht zu den festgesetzten Baugrenzen anzuordnen.

### 5. Flächen für Stellplätze und Garagen

§9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, ggf. sind neue, einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der 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) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### 1. Dachgestaltung

- Als Dachform sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen zulässig. Bei Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
- Die Dachneigung ist im Bebauungsplan festgesetzt, Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude und Mansarddächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind rote bis braune Ziegel oder gleichfarbige Betondachsteine zulässig.
- Pultdächer sind nur zulässig, wenn sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.

### 2. Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstwerte. Die Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Gebäudeoberfläche, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt  $\frac{2}{3}$  der Trauflänge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

Traufhöhen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen. Die Traufhöhen und die Firsthöhe werden auf die mittl. Geländeoberfläche bezogen, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird.

Innerhalb der festgesetzten Traufhöhe sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

### 3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, hiervon ausgenommen sind die Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sowie die Zugangsflächen zu den Gebäuden.

## I. Hinweise

### 1. Geländeoberfläche

Die Höhe der mittleren Gebäudeoberfläche wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

### 2. Geländeschnitte

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

### 3. Brandschutz

Bei Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (abweichende Bauweise) sind die Bestimmungen bezügl. des Brandschutzes einzuhalten.

### 4. Bodendenkmalpflege

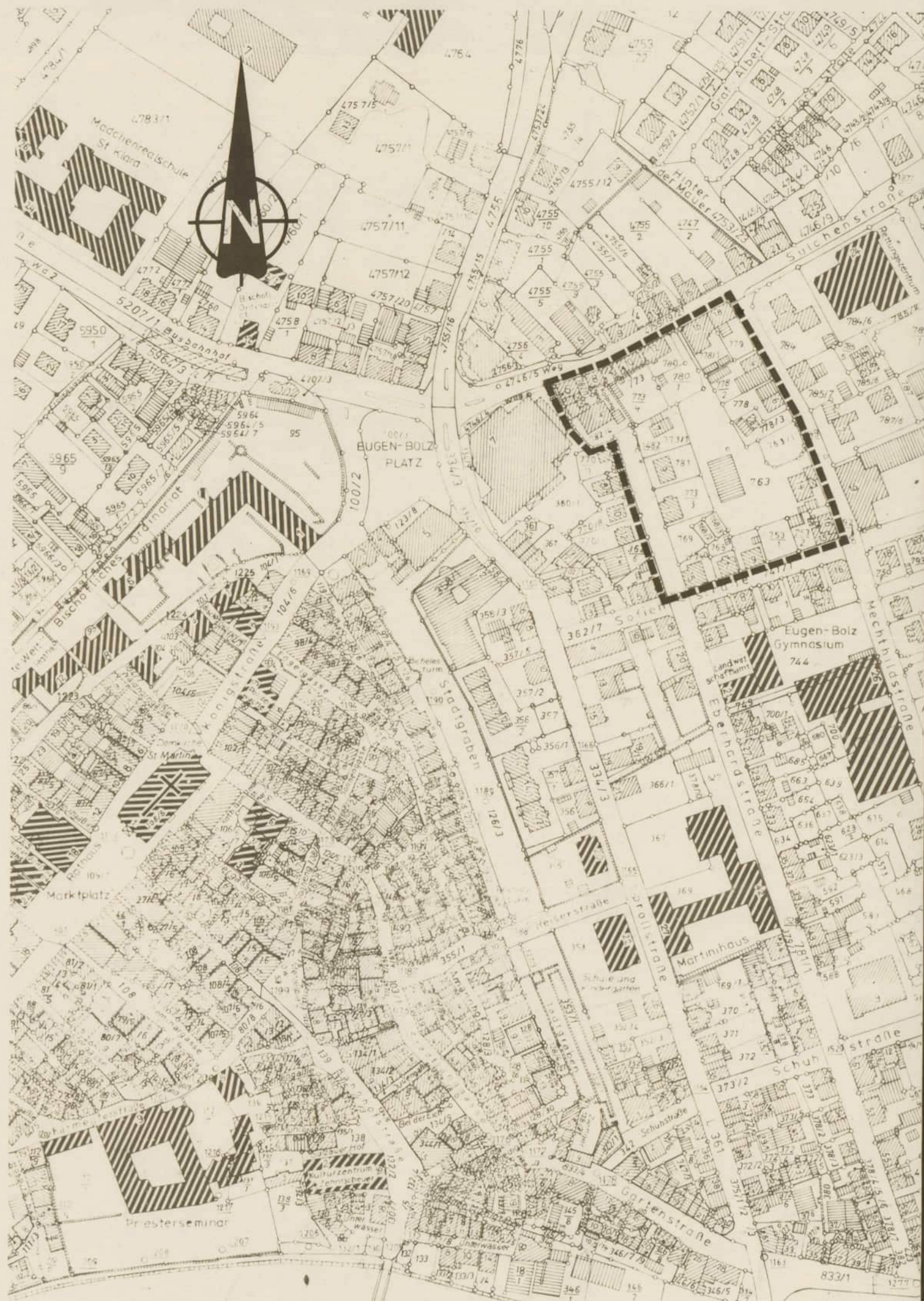
Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher noch nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

### 5. Ortsbauplan

Der bisher geltende Ortsbauplan "Nordöstlicher Stadtteil" und die bisher geltende Ortsbausatzung werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes für diesen Geltungsbereich aufgehoben.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:2500



# ROTTENBURG AM NECKAR

## BEBAUUNGSPLAN " EBERHARDSTRASSE "

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 17. 07. 1984. . . . beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 30. 10. 1984 . . . ortsüblich bekanntgemacht.

### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 05. 11. 1984 . . . . .

### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 23. 08. 1988 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

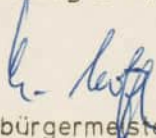
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 BauGB  
in der Fassung vom 23. 08. 1988 . . . von 26. 09. 1988 . . . bis 25. 10. 1988 . . . .  
in der Fassung vom . . . . . von . . . . . bis . . . . .  
in der Fassung vom . . . . . von . . . . . bis . . . . .  
öffentlich ausgelegt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 07. 11. 1989 . . . als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07. 11. 1989 . . . sowie die Begründung in der Fassung vom 31. 01. 1989 . . . . .

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 15. 11. 1989



Oberbürgermeister



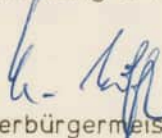
Leiter des Stadtplanungsamtes

### ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 28. 12. 1989 . . . Nr. 22-32/2511.2-1-1105/89 . . . . . abgeschlossen.

### AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 10. 01. 1990



Oberbürgermeister

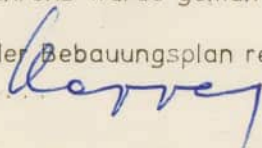


### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 18. 01. 1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 22. 01. 1990



Begründung zum Bebauungsplan

"Eberhardstraße" in Rottenburg a. N.

INHALT

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügen in übergeordnete Planungen
3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des  
räumlichen Geltungsbereiches
5. Angaben zur Erschließung und zur  
Ver- und Entsorgung
6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung
7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes "Eberhardstraße" ist, diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Einfügen neuer Bauvorhaben zu schaffen.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Sülchenstraße 14. Der Baurechtsausschuß der Stadt Rottenburg a.N. hatte in seiner Sitzung am 24. 5. 1984 das planungsrechtliche Einvernehmen versagt und dem Gemeinderat empfohlen, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ein weiterer Grund ergab sich durch die Umsiedlung des bestehenden Omnibusbetriebes und die Nachfrage bei der Verwaltung für eine künftige Nutzung als Einzelhandelsbetrieb. Diese Entwicklung bedarf einer konzeptionellen Lösung im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, insbesondere in Verbindung mit den Sanierungszielen der benachbarten historischen Altstadt.

Zur Sicherung der Planung hat der Gemeinderat am 18.12.1984 eine Veränderungssperre beschlossen. Sie wurde am 6.5.1987 mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Tübingen verlängert.

## 2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Die künftige zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Abstimmung mit der bestehenden Nutzung festgelegt. Der Entwurf sieht entlang der Sülchen- und Sofienstraße ein Mischgebiet (MI) und im dazwischenliegenden Bereich eine Abstufung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) vor.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Ortsbauplanes "Nordöstlicher Stadtteil", der am 30.6.1934 genehmigt wurde und der Ortsbausatzung. Mit der Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Ortsbauplanes und der Ortsbausatzung aufgehoben. Art und Maß der baulichen Nutzung waren bisher nach § 34 BBauG bzw. BauGB bestimmt.

## 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Baugebiet wird im Nordwesten von der Sülchenstraße und im Nordosten von der Mechthildstraße begrenzt. Im Südosten endet der Geltungsbereich an der Sofienstraße und im Südwesten an der Eberhardstraße. Die letztgenannte Verkehrsfläche liegt innerhalb des Plangebietes. Der Umgebungsbereich kann hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wie folgt charakterisiert werden:

Im Anschluß an die Mechthildstraße befinden sich Wohngebäude, eine Zimmerei, ein Möbelgeschäft sowie Einrichtungen der Verwaltung und des Gemeinbedarfs (Grundbuchamt und Rettungszentrum). Für den Bereich südlich der Sofienstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Eugen-Bolz-Gymnasium", in dem ein Mischgebiet und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Schule, Sporthalle, Öffentliche Verwaltung und Behelfskrankenhaus" ausgewiesen sind.

In dem Bereich zwischen Sprollstraße und Eberhardstraße sowie zwischen Sebronner Straße und Sülchenstraße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser, jedoch mit überwiegender Wohnnutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung in den angrenzenden Gebieten liegt relativ weit auseinander. Die Höhenentwicklung der Gebäude bewegt sich zwischen  $Z = I$  und  $Z = VII$ .

Das Plangebiet ist im wesentlichen bereits bebaut, lediglich entlang der vorhandenen Straßen sind noch einige Baulücken zu finden. Im Blockinnenbereich besteht eine Bushalle, deren Nutzung in den letzten Jahren aufgegeben wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegt das Wohnen, in einigen Gebäuden sind Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen anzutreffen.

Die vorhandene Bebauung ist in der Regel zweigeschossig, allerdings mit relativ großen Geschoßhöhen. Die Dachformen der Gebäude und Dachaufbauten sind vielfältiger Art. Die älteren Gebäude haben Steildächer (größer als  $45^\circ$ ) und sind als Sattel-, Mansard- oder Walmdächer bzw. Misch- oder Sonderdachformen ausgebildet. Die neueren Häuser haben eine flachere Neigung ( $23^\circ - 32^\circ$ ) und sind meist als Satteldach errichtet.

Garagen und Anbauten besitzen auch Flachdächer.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung ergeben sich bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl sehr differenzierte Werte.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bewegt sich zwischen 0,15 und 0,55. Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) können nicht exakt festgestellt werden, liegen jedoch in einer Größenordnung von ca. 0,25 bis 1,5.

## 5. Angaben zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird von ausgebauten Erschließungsstraßen tangiert. Die Sülchenstraße (L 372) im Nordwesten ist eine Hauptverkehrsstraße, in der Sofienstraße sind im Jahre 1988 versuchsweise verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt worden. Die Mechthildstraße ist eine innerstädtische Querspange und verbindet die Sülchenstraße mit der Sofienstraße. Die ursprünglich bestehende Weiterführung bis zur Gartenstraße ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan "Eugen-Bolz-Gymnasium" und deren Vollzug aufgehoben worden. Hier wurde eine verkehrsberuhigte Wohnstraße eingerichtet.

Die Eberhardstraße im Südwesten ist eine Sackgasse ohne Wendeanlage. Sie wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, um zu einem späteren Zeitpunkt verkehrsberuhigende Maßnahmen durchführen zu können. Nach Angaben des Amtes für Öffentliche Ordnung ist aufgrund der Verkehrsmengen hier keine Wendeanlage erforderlich. Eine Verbindung zur Sülchenstraße - wie im Ortsbauplan dargestellt - wird mit dem Konzept dieses Bebauungsplanes aufgegeben.

Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe ist gesichert bzw. muß im Falle einer Grundstücksteilung öffentlich rechtlich sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes über Öffentliche Sammler ist gewährleistet. Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist nach Angabe der Stadtwerke Rottenburg sichergestellt. Das Erdgasnetz ist soweit ausgebaut, daß dieser Bereich zu gegebener Zeit angeschlossen werden kann.

#### 6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich deshalb am Bestand und insbesondere an konkreten Zielvorgaben für den Bereich zwischen der Bebauung an der Sülchen- und Sofienstraße.

Nachdem der ehemals bestehende Omnibusbetrieb in das Gewerbegebiet umgesiedelt wurde, wird hier für die künftige Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen wird bestimmt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Außerdem werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für die Kleintierhaltung -

ausgeschlossen. Zusätzlich wird die Höhenentwicklung der Gebäude beschränkt, damit eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Nachbarbebauung gewährleistet bleibt. Entlang der Eberhard- und Mechthildstraße wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch ohne die o.g. Einschränkungen. Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete gewährleistet, daß keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, hier können nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe genehmigt werden. Diese Zielsetzung steht im Einklang mit den Zielen der Altstadtsanierung der Stadt Rottenburg a.N. Für die Erhaltung, Erneuerung und insbesondere die Entwicklung der Altstadt als Einkaufsstandort werden erhebliche öffentliche Mittel bereitgestellt, so daß der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, die nicht der Versorgung dieses Gebietes dienen, gerechtfertigt ist.

Für die Bebauung an der Sülchen- und Sofienstraße wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie der Zuordnung der einzelnen Gebietsarten untereinander ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig. Folgende Gründe sind für diesen Ausschluß insbesondere maßgebend:

1. Die Gefährdung der Kinder und Jugendlichen. Das Eugen-Boiz-Gymnasium befindet sich in unmittelbarer Nähe.
2. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Belästigungen in Form von Lärm und Abgasen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl sowie die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) ausreichend bestimmt.

In den allgemeinen Wohngebieten kann eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 erreicht werden. Für das Mischgebiet wird aufgrund des Bestandes eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Werte sind durch relativ kleine Grundstücksgrößen bedingt, sie können jedoch nur dann erreicht werden, wenn bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhe die Dachräume zu Wohnzwecken ausgebaut sind.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Sie werden von der mittleren Geländeoberfläche bis zum Traufpunkt (Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut) bzw. First gemessen. Diese Höhen wurden vor Ort aufgenommen und berücksichtigen die bestehende Bebauung.

Da im Plangebiet die unterschiedlichsten Dachformen vorkommen, sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen vorgeschrieben. Dachaufbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.

In Teilbereichen an der Sülchen-, Mechthild- und Sofienstraße haben die bestehenden Gebäude einen seitlichen Grenzabstand, der weder der offenen Bauweise noch der geschlossenen Bauweise entspricht. Aus diesem Grund wird hier eine abweichende Bauweise ausgewiesen und in den textlichen Festsetzungen so definiert, daß geringere Abstände von den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind.

Diese Bauweise ist zur Erhaltung der charakteristischen Bebauung in Verbindung mit der vorhandenen Grundstücksstruktur erforderlich. Im Falle einer Neubebauung dieser Grundstücke wäre hier ein Bauvolumen, das bereits besteht und aus städtebaulicher Sicht für notwendig gehalten wird, nicht mehr realisierbar. Die gesetzlich vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstände der LBO würden eine entsprechende Bebauung nicht mehr zulassen. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit eingeräumt, Gebäude mit geringeren Grenzabständen orientiert am Bestand - zu errichten.

Um eine Begrünung des Gebietes zu erzielen, werden Pflanzgebote aufgenommen, die eine Erhaltung von markanten Einzelbäumen vorsehen, außerdem wird noch eine textliche Festsetzung über die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke getroffen.

## 7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und im planungsrechtlichen Sinne erschlossen. Für die künftig zulässige Bebauung in zweiter Reihe ist bei Grundstücksteilungen für eine öffentlich rechtliche Erschließung im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens zu sorgen.

Eine Umlegung ist nicht beabsichtigt. Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

Aufgestellt: Rottenburg, 10.8.1988/

Bearbeiter:

31. Jan. 1989

  
Keppel

  
Kuntz