

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	GESCHÖSSFLÄCHEN-ZAHLE	DACHNEIGUNG
Füllschemata der Nutzungsschablone			
WA	1	1	0
0,4	0,4	0,4	0
Z=II	2	2	0
Z=II+IUG	2	2	0
Z=I	1	1	0
Z=II+IUG	2	2	0
Z=I	1	1	0
o			
offene Bauweise			
offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig			
offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig			
GH 3950			
maximale Gebäudehöhe über Normal-Null (Oberkante First (geneigtes Dach) bzw. Attika (Flachdach))			
nicht überbaubare Grundstücksfläche			
überbaubare Grundstücksfläche			
Baugrenze			
Stellung der baulichen Anlagen			
Flächen für Garagen			
Verkehrsfreiheiten und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
Einfrieden			
Gehweg			
Schrammbord			
öffentlicher Parkplatz			
Verkehrsräum mit Straßenbaum			
Verkehrsgrün			
Visierbruch			
Sichtschutzflächen			
Bepflanzung max. 70 cm über Straßenniveau			
Versorgungsflächen			
Trafikstation			
Öffentliche Grünfläche			
Kinderspielfeld			
Leitungsrecht			
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind			
Stützmauer			
Erdgeschosfußbodenhöhe			
Satteldächer und versetzte Fußdächer mit Dachneigungen nach Flächennutzung			
FD			
Flachdach			
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs			
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung			
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen			
geplante Grundstücksgrenzen			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 BauV u. BauVO
 - Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Maß der Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) | entsprechend den Einschlüssen im Plan; Geschöfllächenzahl (GFZ) | im Plan
 - Bauweise: Offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m entsprechend Planzeichnung
 - Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den eingetragenen Flächen für Garagen.
 - Wohnanlagen im Sinne von § 14, Abs. 1, BauVO, sind nicht zulässig, ausgenommen: - Pergolen bis 10 m überdachte Fläche - geneigungsfreie Schrammdecken, deren Höhe 0,80 m nachliegendes Gelände nicht übersteigt.
 - Bei einer Bebauung als Einzelhaus sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Bebauung als Doppelhaus sind insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Bebauung als Teil einer Hausgruppe sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Die Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche wird auf ein Untergeschöß begrenzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 111 LBO Baden-Württemberg vom 20.06.1972
 - Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
 - Dächer von Garagen - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässige Garagen sind mit Flachdach zu erstellen. Flachdächer von unterirdischen Garagen sind überdeckt und begrünt oder als begehbbare Terrassen auszuführen.
 - Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhen (Oberkante First (geneigtes Dach) bzw. Attika (Flachdach))

Die Erdgeschosfußbodenhöhe der baulichen Anlagen werden im Genehmigungsverfahren auf der Grundlage der durch das Stadtplanungsamt erstellten Schichten festgelegt. Ausgenommen sind Hausgruppen mit mind. 3 Häusern für die die Erdgeschosfußbodenhöhe im Bebauungsplan festgelegt sind.

Auf die Erdgeschosfußbodenhöhe bezogen gelten, wenn in dem jeweiligen Baunutzen keine anderen Gebäudehöhen festgesetzt sind, folgende maximale Gebäudehöhen:

Festsetzung	Firsthöhe	Traufhöhe
Z = I	8,00 m	3,50 m
Z = II = I+UG	8,00 m	3,50 m
Z = II	10,00 m	6,50 m

Bei Flachdächern gelten die zulässigen Traufhöhen. Die zulässigen max. Traufhöhen müssen teilweise auf die gesamte Gebäudelänge bezieht werden. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Haus mit Oberfläche Dachstuhl bzw. bei Flachdächern der OK Attika über der Erdgeschosfußbodenhöhe gemessen.
 - Einfriedungen sind nur als eingewachsene Drahtsäume, sowie Holzsaum und Anpflanzungen von Hecken und Sträuchern bis max. 0,90 m über Straßenniveau zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten, wenn nicht ein Gehweg direkt an die Einfriedungen grenzt.
 - Die für den Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Böschungen können bis zu ihrer halben Höhe durch Mauern ersetzt werden.
 - Alle notwendigen Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Hinweise**
 - Auf den Baugrundstücken soll das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert werden. Im Bereich der Grundstücksgrenzen sollten keine Geländeänderungen vorgenommen werden.
 - Jedem Baunutzen sind mindestens zwei amtliche Geländeschichten vom Baugrundstück beizufügen.
 - Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalrechtlicher Bedeutung angetroffen, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN ZUR 1. ÄNDERUNG VOM 06.11.1996

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2251), zuletzt geändert durch Art. 2 Haushaltsrechtsänderungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBI. I S. 3484); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baugesetzbuchs vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466).

ROTTEBURG AM NECKAR BEBAUUNGSPLAN "GREUT"

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.08.1996 gemäß § 2 Abs. 1) Bundesgesetz (BauGB) in der Fassung vom 18.09.1976 (BGBI. I S. 2251, 3017) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 28.08.1996 öffentlich bekannt gemacht.
- BÜRGERBETEILIGUNG**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.08.1997.
- AUSLEGUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat gemäß § 2a Abs. 1 BauGB am 18.11.1998 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a Abs. 1 BauGB vom 12.01.1998 - 11.02.1998 bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 28.04.1998 als Satzung beschlossen.
- GEMEHMIGUNG**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB mit Erlass des Regierungspresidiums Tübingen vom 22.07.1998 Nr. 1074/98 genehmigt.
- INKRAFTTRETEN**
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 28.08.1998 verbindlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTEBURG AM NECKAR, den 28.08.98

gez. Dr. Löffler
OBERBÜRGERMEISTER

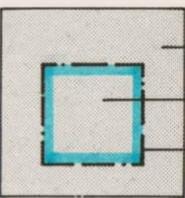
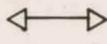
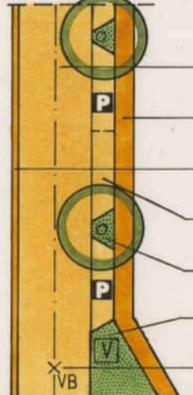
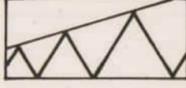
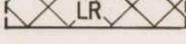
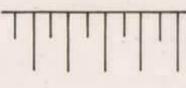
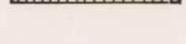
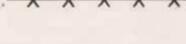
gez. Keppel
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

Für diesen Bebauungsplan gilt die Bauunterschiedsverordnung vom 15. Sept. 1977 (BGBI. I S. 1763)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 2 BBauG § 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)) entsprechend den Einschrieben) im Plan	§ 19 BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ))	§ 20 BauNVO
Z = I	1 Vollgeschoß	
Z = II	2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	§ 17 (4) BauNVO
Z = II = I + IUG	1 Vollgeschoß + talseitig ein als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß	
Z = II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	
	offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig	
GH 399.50	maximale Gebäudehöhe über Normal-Null (Oberkante First (geneigtes Dach) bzw. Attika (Flachdach))	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze	§ 9 (1) 2 BBauG
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BBauG
	Flächen für Garagen	§ 9 (1) 4 BBauG
	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BBauG
	Sichtschutzflächen Bepflanzung max. 70 cm über Straßenniveau	
	Versorgungsflächen Trafostation Leitungsmast	§ 9 (1) 12 BBauG
	Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz	§ 9 (1) 15 BBauG
	Leitungsrecht	§ 9 (1) 21 BBauG
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.	§ 9 (1) 26 BBauG
	Stützmauern	§ 9 (1) 26 BBauG
⊗ 385.20	Erdgeschoßfußbodenhöhe	§ 9 (2) BBauG
28 - 33° SD	Satteldächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen nach Planeinschrieb	§ 111 LBO
FD	Flachdach	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
	geplante Grundstücksgrenzen	

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. IS. 1763)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG u. BauNVO
 - 1.1 Art der Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 1.2 Maß der Nutzung
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse nach Planeinschrieb.
 - 1.3 Bauweise
Offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m entsprechend Planeinschrieb.
 - 1.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den eingetragenen Flächen für Garagen.
 - 1.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14, Abs. 1, BauNVO, sind nicht zulässig, ausgenommen
 - Pergolen bis 10 m² überdeckter Fläche
 - genehmigungsfreie Schwimmbecken, deren Höhe 0,80 m natürlichem Gelände nicht übersteigt.
 - 1.6 Bei einer Bebauung als Einzelhaus sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
Bei einer Bebauung als Doppelhaus sind insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig.
Bei einer Bebauung als Teil einer Hausgruppe sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 1.7 Die Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche wird auf ein Untergeschoß begrenzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO
Baden Württemberg
vom 20.06.1972

- 2.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

- 2.2 Dächer von Garagen

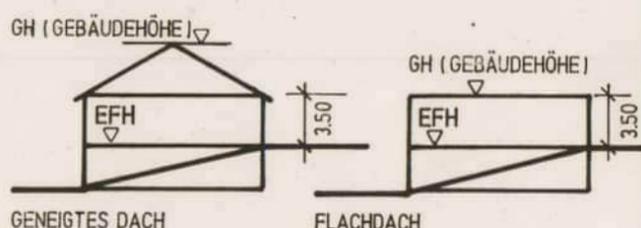
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässige Garagen sind mit Flachdach zu erstellen. Flachdächer von unterirdischen Garagen sind erdüberdeckt und begrünt oder als begehbare Terrassen auszuführen.

- 2.3 Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhen
(Oberkante First (geneigtes Dach) bzw. Attika (Flachdach))

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen werden im Genehmigungsverfahren auf der Grundlage der durch das Stadtplanungsamt erstellten Schnitte, festgelegt. Ausgenommen sind Hausgruppen mit mind. 3 Häusern für die die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Bebauungsplan festgelegt sind.

Auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen gelten, wenn in den jeweiligen Bauzonen keine anderen Gebäudehöhen festgesetzt sind, folgende maximale Gebäudehöhen:

Festsetzung	Firsthöhe	Traufhöhe
Z = I	8,00 m	3,50 m
Z = II = I+IUG	8,00 m	3,50 m
Z = II	10,00 m	6,50 m

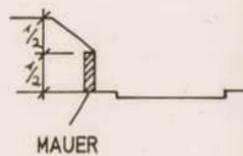


Bei Flachdächern gelten die zulässigen Traufhöhen. Die zulässigen max. Traufhöhen müssen talseitig auf die gesamte Gebäudelänge bergseitig auf mind. die halbe Gebäudelänge eingehalten werden.

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenkante Haus mit Oberfläche Dachhaut bzw. bei Flachdächern der OK Attika über der Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen.

- 2.4 Einfriedungen sind nur als eingewachsene Drahtzäune, sowie Holzzäune und Anpflanzungen von Hecken und Sträuchern bis max. 0,80 m über Straßenniveau zulässig.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten, wenn nicht ein Gehweg direkt an die Einfriedungen grenzt.

- 2.5 Die für den Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Böschungen können bis zu ihrer halben Höhe durch Mauern ersetzt werden.



- 2.6 Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. Hinweise

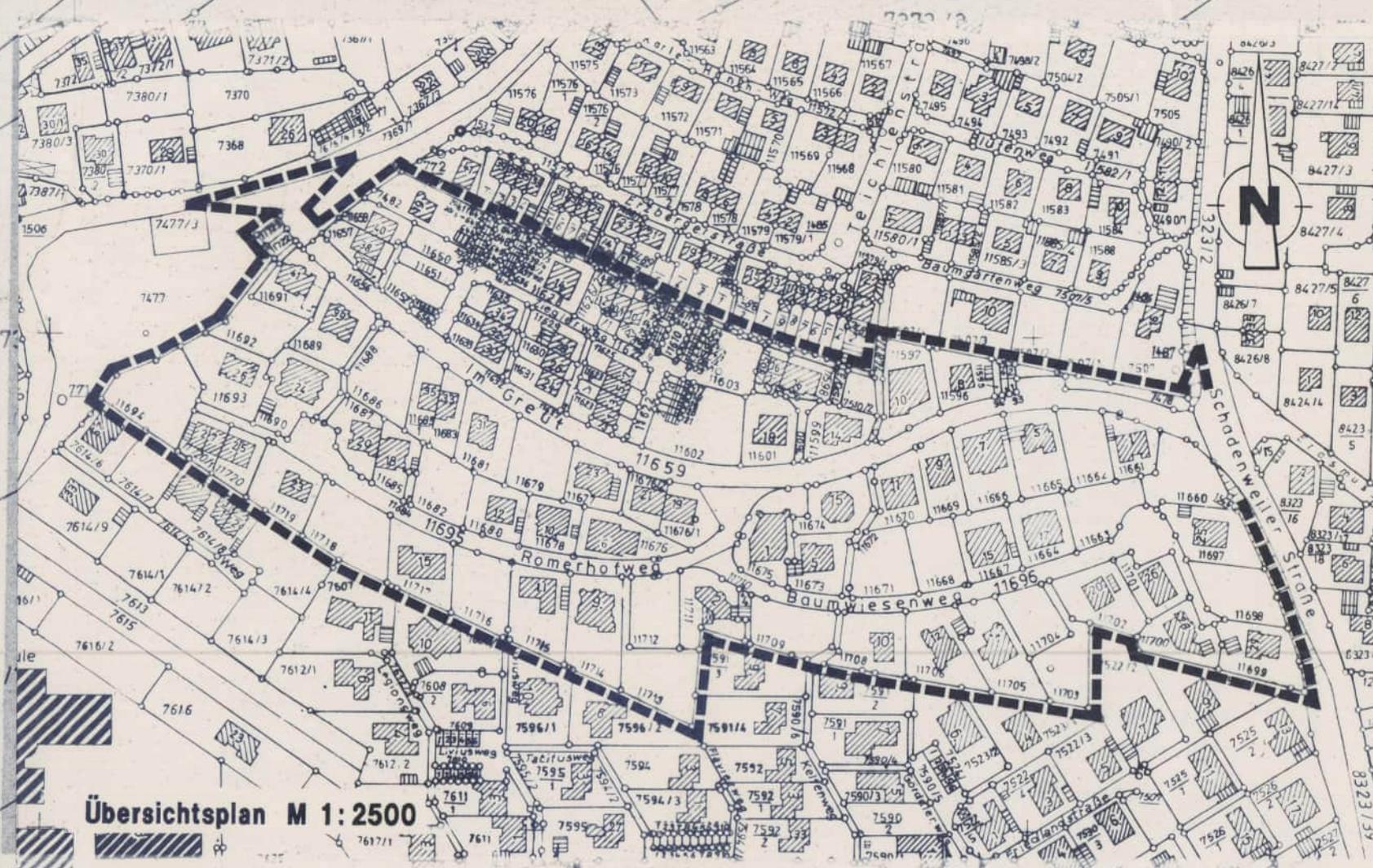
- 3.1 Auf den Baugrundstücken soll das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert werden. Im Bereich der Grundstücksgrenzen sollten keine Geländeänderungen vorgenommen werden.
- 3.2 Jedem Bauantrag sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte vom Baugrundstück beizufügen.
- 3.3 Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen denkmalpflegerischer Bedeutung angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN ZUR 1. ÄNDERUNG VOM 06.11.1996

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

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).

ROTTENBURG AM NECKAR BEBAUUNGSPLAN " GREUT "



Übersichtsplan M 1:2500

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18. 11. 1975
gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257,
3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar beschlossen und am
.....
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
11.08.1977.

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
18.11.1980.
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
12.01.1981 - 11.02.1981
bis

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
28.04.1981
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
22.07.1981
Nr. 10.74/81
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
28.08.81
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 28.08.81

gez. Dr. Löffler
.....
OBERBÜRGERMEISTER

gez. Keppel
.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

1. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1. I 2253) am 11.04.1995

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 27.12.1995 bis 12.01.1996

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB am 25.06.1996

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom _____ von 09.07.96 bis 08.08.1996 in der Fassung vom _____ von _____ bis _____

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 08.04.1997 Rottenburg am Neckar, den 09.04.1997

U. Werner *K. M. M. H.*
Bürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.07.1997 Nr. 22 32/2511.2-1-027/97

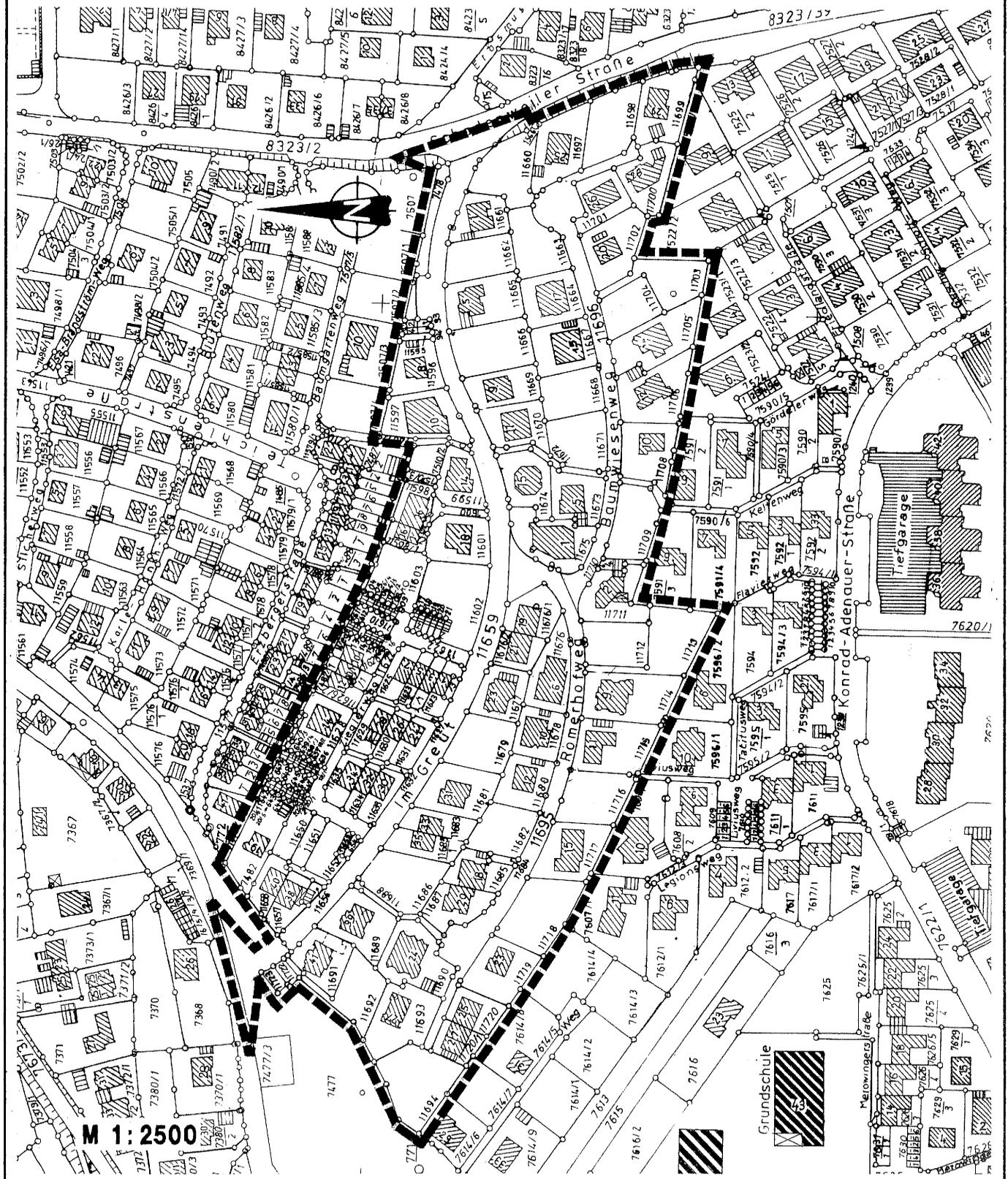
7. Ausfertigung Rottenburg am Neckar den 29.07.1997

U. Werner *K. M. M. H.*
Bürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der üblichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 01.08.1997

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 01.08.1997 *K. M. M. H.*

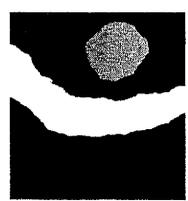
BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Greut" 1. Änderung



M 1:2500



Grundschule



Stadtplanungsamt
Rottenburg
am Neckar

1. Planungsanlaß und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Greut" wurde in den siebziger Jahren vorrangig erstellt, damit

- das Gebiet zwischen der "Teichlensiedlung" und dem "Kreuzerfeld" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt wird und
- zu einer besseren Wohnraumversorgung durch die Schaffung von Ein- und Zweifamilienhausplätzen in Rottenburg am Neckar beigetragen wird.

Aus den Aussagen zum damaligen Erfordernis der Planaufstellung und der Zustimmung des Gemeinderates kommt die Zielvorgabe für das Wohngebiet "Greut" deutlich zum Ausdruck.

Diese Komponente der Planungskonzeption geht jedoch aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht hervor. Eine zum damaligen Zeitpunkt mögliche Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude für Teile des Gebietes war nicht vorgenommen. Dies hatte zur Folge, daß im Zuge der Realisierung des Gebietes nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet wurden. Mittlerweile sind zwölf Mehrfamilienhäuser entstanden, weitere drei sind in der Entstehung.

Aktueller Anlaß zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund soziographischer Überlegungen der Antrag mehrerer Bürger, die Probleme infolge der Mehrfamilienhäuser sehen und die Anzahl der Wohneinheiten noch weiter beschränkt wissen wollen.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 11.04.1995 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Greut" beschlossen.

2. Darstellung des Flächennutzungsplans und bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar von 1980 wie auch in der derzeit im Verfahren befindlichen Fortschreibung ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung "Greut" gelten die unveränderten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Greut", der seit 28.08.1981 rechtsverbindlich ist, weiter.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet "Greut" befindet sich im Süden von Rottenburg am Neckar-Kernstadt. Im Norden schließt sich das Wohnbaugebiet "Teichlensiedlung" unmittelbar an den Geltungsbereich an, im Süden das Wohnbaugebiet "Kreuzerfeld". Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch die Erschließungsstraße "Gelber Kreidebusen", die östliche Grenze durch die "Schadenweilerstraße" gebildet.

Das Plangebiet ist über die "Schadenweilerstraße" und über den "Gelben Kreidebusen" mit dem innerstädtischen Verkehrsnetz verbunden. Als interne Erschließung dienen vier Anliegerstraßen - Im Greut, Zieglerweg, Römerhofweg und Baumwiesenweg. Die Erschließungsstraße "Im Greut" stellt die Verbindung zwischen dem "Gelben Kreidebusen" im Westen und der Schadenweilerstraße im Osten her. Die anderen "Wege" haben vorrangig Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion.

Mittlerweile ist der überwiegende Teil des Wohngebietes realisiert worden. Von den 78 Baumöglichkeiten sind nur noch ca. 20 Grundstücke unbebaut. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden in der Zwischenzeit 15 Mehrfamilienhäuser.

In den Mehrfamilienhäusern sind bisher folgende Wohneinheiten genehmigt worden:

1 Gebäude mit	14 Wohneinheiten
1 Gebäude mit	12 Wohneinheiten
1 Gebäude mit	11 Wohneinheiten
2 Gebäude mit je	8 Wohneinheiten
1 Gebäude mit	7 Wohneinheiten
1 Gebäude mit	6 Wohneinheiten
3 Gebäude mit je	5 Wohneinheiten
2 Gebäude mit je	4 Wohneinheiten
3 Gebäude mit je	3 Wohneinheiten

Das ergibt im Durchschnitt 6,5 Wohneinheiten bezogen auf die Anzahl der Mehrfamilienhäuser und 3,0 WE bezogen auf alle bisher bebauten Grundstücke.

Die **Art der baulichen Nutzung** ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird mittels Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), Geschoßflächenzahl (GFZ = 0,8) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Für den westlichen Abschnitt, in dem nur Hausgruppen zulässig sind, sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. In den Bereichen, die eine größere Hangneigung aufweisen, ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II = I + I_{UG}$ geregelt. Das bedeutet, daß ein zweites Vollgeschöß im Untergeschoß errichtet werden kann.

Sofern im Dachraum der überwiegend festgesetzten Satteldächer mit 28° bis 33° Dachneigung bzw. 30° Dachneigung kein Vollgeschöß entsteht und die übrigen baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden, kann dieser Gebäudeteil auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Festsetzungen zur **Bauweise** umfassen für den überwiegenden Teil nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise, für einen Bereich im Nordwesten nur Hausgruppen und für einen kleinen Bereich im Osten nur offene Bauweise.

Der Bebauungsplan "Greut" enthält bislang keine Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude.

4. Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans "Greut" verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, eine den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen.

Wesentlich ist hierbei die Förderung des Baus von Familienheimen bzw. familiengerechten Wohnungen und damit die früher beabsichtigte Entwicklung des Gebietes zu vereinheitlichen.

Die in der Zwischenzeit umgesetzten Festsetzungen des Bebauungsplans "Greut" sollen im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer weitgehend beibehalten werden. Die Wohneinheitenbegrenzung sowie die Einschränkung der Bebauung auf ein Untergeschoß werden ergänzt.

5. Planungskonzeption

Das überwiegend bebaute Gebiet bleibt als Wohngebiet in seiner Konzeption zur Art der baulichen Nutzung, zur Erschließung sowie zu den Grün- und Freiräumen unverändert.

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund der festgestellten Erforderlichkeit und der geänderten rechtlichen Möglichkeiten vorgenommen. Es handelt sich hierbei um die Ergänzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie einer Festsetzung für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Durch die Übernahme der Regelungsmöglichkeit "Begrenzung der Wohneinheiten" von der BauNVO in den abschließenden Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 BauGB ist ein größerer Festsetzungsspielraum gegeben:

- Eine Bindung der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten entfällt.
- Ebenso eine Einschränkung auf bestimmte Teile des Baugebietes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist es möglich, aus besonderen städtebaulichen Gründen, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen.

Der Begriff der "Wohnungen" ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht. Darunter wird allgemein eine Gesamtheit von Räumen verstanden, die zur Führung eines selbständigen Haushalts bestimmt ist.

"Wohngebäude" sind Gebäude, die mit Ausnahme untergeordneter anderer Nutzungen zu Wohnzwecken dienen.

In den Abwägungsprozeß der öffentlichen und privaten Belange zur konkreten Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten sind u. a. Aspekte eingestellt wie

- die ursprüngliche Planungsintention nach der Schaffung von "Ein- und Zweifamilienhausplätzen"
- das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen
- widerstreitende Interessen der verschiedenen Grundstückseigentümer (Bebauung möglichst auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu beschränken kontra Ausnutzung der Grundstücke unter ökonomischen Gesichtspunkten)
- vorhandene große Grundstücksflächen, die dem aktuellen Grund-

satz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr entsprechen.

Auf der Grundlage bestehender Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser werden in Abhängigkeit von der Bauweise folgende Wohneinheiten (als Höchstzahl) zugelassen:

- Bei einer Bebauung als Einzelhaus sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
- Bei einer Bebauung als Doppelhaus sind insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig.
- Bei einer Bebauung als Teil einer Hausgruppe sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Diese Festsetzung verfolgt das besondere städtebauliche als auch wohnungspolitische Ziel, daß vorwiegend familiengerechte Wohnungen entstehen.

Insbesondere sollen "unerwünschte" Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden, ohne die bauliche Nutzung unverhältnismäßig zu beschränken.

Das Schließen von Baulücken in überwiegend bebauten Wohngebieten mit Mehrfamilienhäuser - insbesondere mit Kleinwohnungen und durch Bauträger - verursacht insbesondere soziale Spannungen in der unmittelbaren Umgebung.

Das Hauptproblem stellt sich durch das mit der Anzahl vieler kleiner Wohnungen unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens verbundene Verkehrsaufkommen bzw. den Bedarf an Stellplätzen. Vielfach werden die Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt auf Kosten der übrigen Straßennutzungsansprüche. Die vorhandene Erschließung des Baugebietes "Greut" ist mit Fahrbahnbreiten von 5,75 m bzw. 6,0 m ausreichend dimensioniert, so daß das Verkehrsaufkommen derzeit auch durch die Mehrfamilienhäuser abgewickelt werden kann.

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten entspricht im wesentlichen dem Wohnungsbestand.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird aufgrund des felsigen Untergrunds im "Greut" die Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche auf ein Untergeschoß beschränkt.

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 Verkehr 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 1. Bebauungsplanänderung "Greut" nicht.

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar, 24.06.1996

Ergänzt:
Rottenburg am Neckar, 21.11.1996 / 08. April 97



Kuntz



Klein