

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
2WE	PRO WOHNGEBÄUDE SIND MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG
WA*	SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

TH TRAUFHÖHE Ü. NN

FH FIRSTHÖHE Ü. NN

BAUWEISE



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SD

SATTELDACH

WD

WALMDACH



HAUPTFIRSTRICHTUNG / STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

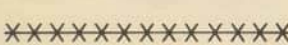
GRENZEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUGSPLANES



BAUGRENZE

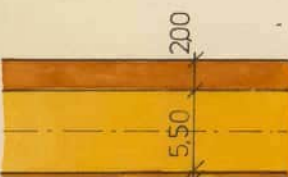


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

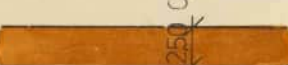


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHE



GEHWEG
FAHRBAHN
SCHRAMMBORD



FUSSWEG



WOHNWEG



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
ZU BELASTENDE FLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN



ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN



EINZELPFLANZGEBOT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GARAGENFLÄCHE



TIEFGARAGE



AUS- UND EINFART ZUR TIEFGARAGE



EINFART / AUSFAHRT



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT



SICHTFELDER



ANBAUVERBOTSFLÄCHE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM
DACHNEIGUNG TRAUFHÖHE FIRSTHÖHE WOHNEINHEITEN	

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hinter der Mauer" in Rottenburg am Neckar

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
(Siehe auch Punkt III.4).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976, zuletzt geändert am 24.06.1985 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BBauG
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

In den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO in Gebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

WA* = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Als Ausnahme sind nur nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1
BBauG
§§ 16-21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BBauG
§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:



offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.



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

4. Stellung der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BBauG

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend, hiervon ausgenommen sind Garagen und Nebengebäude.

Nebenfirste sind bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung
entweder  und/oder 

5. Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BBauG

Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Ritter - Jörg - Straße Nr 16 ist zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentumers der Parzelle Nr 4741/2 ausgewiesen

7. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25
BBauG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

Bei dem Erhaltungsgebot von Einzelbäumen sind Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung der Bäume bewirken können, wie z.B. Arbeiten die den Wurzelbereich tangieren, zu unterlassen.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und zu pflegen. Einzelne vorhandene Bäume können durch Laubbäume ersetzt werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 Meter über Straßenniveau nicht überschreiten.

Zwischen der Sülchenstraße (L 372) und der im Norden anschließenden Baugrenze können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen werden, hiervon ausgenommen sind Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)
§ 9 Abs. 4 BBauG.

1. Dachgestaltung

- Dachform entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. In den mit SD/WD gekennzeichneten Bereichen sind auch Krüppelwalmdächer und Mansardendächer, bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebeltürmchen u. ä. auch andere Dachformen zulässig.

- Die Dachneigung muß mindestens 30° betragen. Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- Zur Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine und Glas zulässig.

2. Gebäudehöhen

- Für die Bebauung entlang der Seebronner Straße und Jahnstraße sowie die Gebäude Nr. 21 und 25 der Sülchenstr. wird die Höchstgrenze der Gebäudehöhen durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) bezogen auf Normalnull -NN- (Meeresspiegel) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenkante Gebäude mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

- Für die übrigen Grundstücke wird die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I	3,00 m	8,00 m
II	6,00 m	12,00 m

Diese Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

Als Außenkante gelten Wände oder Stützen.

Bezüglich der Traufen gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Die Traufhöhen müssen mindestens auf 2/3 der Traufhöhe auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.
- Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtraufhöhe ausgenommen.

Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Geländeschnitte

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

3. Denkmalschutz

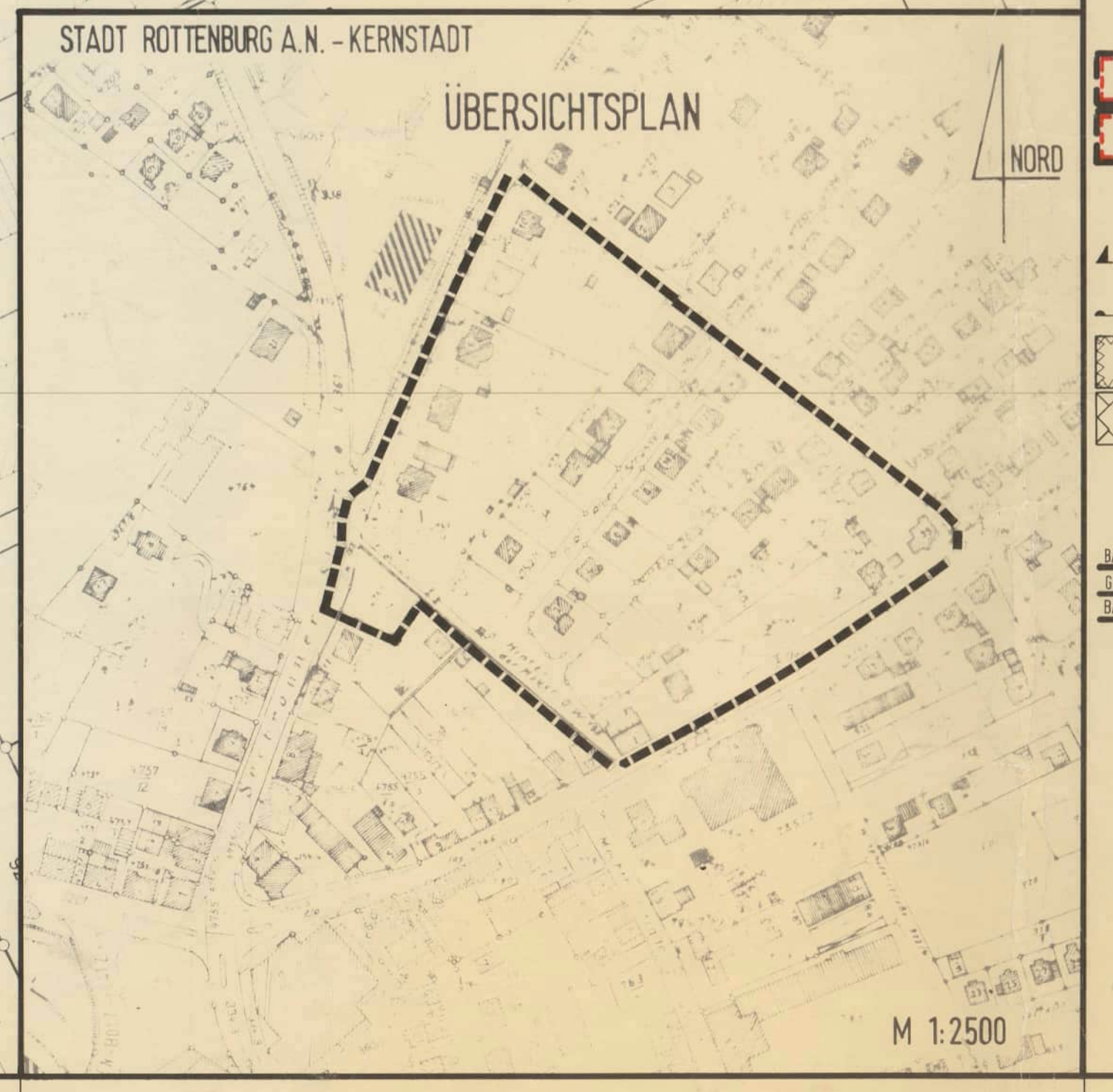
Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen weist darauf hin, daß im Bereich des Bebauungsplanes verschiedene archäologische Fundstellen bekannt sind. Es ist daher bei allen Baumaßnahmen im Planungsgebiet mit archäologischen Funden zu rechnen. Alle Bodeneingriffe (z.B. auch Kanalisationsarbeiten) sind frühzeitig mit dem Denkmalamt abzustimmen. Es ist notwendig den Beginn der Bauarbeiten mindestens 4 Wochen vor dem in Aussicht genommenen Termin mitzuteilen. Gegebenenfalls muß dem Denkmalamt genügend Zeit für eine archäologische Untersuchung eingeräumt werden.

4. Ortsbauplan

Der Ortsbauplan "zwischen Jahn- und Sülcherstraße" aus dem Jahr 1939 in Verbindung mit der Ortsbausatzung wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes für diesen Geltungsbereich aufgehoben.

STADT ROTTENBURG A.N. - KERNSTADT

ÜBERSICHTSPLAN



M 1:2500

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
22.05.1984

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
26.06.1984
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
28.06.1984

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
10.04.1986
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

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

vom 23.04.1986

bis 23.05.1986

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
23.09.1986

als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

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

20.01.1987

Nr. 13/42 (22 neu) 412.1-1119/86

genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am

06.02.1987

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

ROTTENBURG AM NECKAR, den 23.09.1986

OBERBÜRGERMEISTER



LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Hinter der Mauer" in Rottenburg a.N.

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, in diesem Bereich neue Bauvorhaben in die bestehende Altbausubstanz städtebaulich sinnvoll und harmonisch einzufügen und planungsrechtlich abzusichern.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans sind zwei Bauvoranfragen in diesem Gebiet.

Die erste bezieht sich auf die Grundstücke Flst. Nr. 4755/14, 4753/10, 4753/18 (Villa Planck).

Zwischen den Gebäuden Seebronner Str. 12 und Jahnstraße 2 ist beabsichtigt, zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Der Bebauungsplan soll die Standorte für diese Wohngebäude, sowie das Maß der baulichen Nutzung festsetzen. Es soll verhindert werden, daß durch die geplante Neubebauung ein wertvoller Altbaumbestand im Garten der Villa beseitigt wird.

Eine weitere Bauvoranfrage bezieht sich auf die Grundstücke 4745, 4744/2, 4744/1 und 4746 zwischen der Ritter-Jörg- und der Sülchenstraße.

In diesem Fall ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um die Lage und Gestaltung der Gebäude, das Maß der baulichen Nutzung und die Erschließung festzusetzen.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist das Bebauungsplangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplan wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Insoweit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan liegt bis auf das Flurstück Nr. 4755/14 innerhalb des Geltungsbereiches des Ortsbauplanes "Zwischen Jahn- und Sülchenstraße", der am 7.7.1936 genehmigt worden ist.

Da es sich bei dem Ortsbauplan um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan handelt, d.h. es werden in dem Plan keine Aussagen über die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemacht, müssen die geplanten Neubauvorhaben bislang nach § 34 BBauG beurteilt werden. Mit der Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes soll der alte Ortsbauplan für diesen Teilbereich aufgehoben werden.

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg weist darauf hin, daß im Bereich des Bebauungsplans "Hinter der Mauer" verschiedene archäologische Fundstellen bekannt sind. Da bei allen Baumaßnahmen im Planungsgebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist, ist das Landesdenkmalamt frühzeitig zu informieren. Gegebenenfalls muß für eine archäologische Untersuchung genügend Zeit eingeräumt werden.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte und wird begrenzt im Nordosten durch die Graf-Burkhard-Straße, im Südosten durch die Sülchenstraße,

im Südwesten durch den Ortsweg 188 "Hinter der Mauer" und das Flurstück 4755/14 (einschließlich) und im Nordwesten durch die Jahnstraße.

Entlang der Jahnstraße befinden sich Villen und Wohnhäuser aus der Gründerzeit mit großen südlich gelegenen Gärten mit einem schützenswerten Baumbestand.

Der südöstlich gelegene Bereich ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, die nach 1945 errichtet wurden. Die im Baugebiet befindlichen Baulücken werden als Gärten und Obstbaumwiesen genutzt.

Im Gebäude Sülchenstraße 21 befindet sich noch eine Tischlerwerkstatt, die aber von dem Ausmaß der Nutzung die umgebende Bebauung nicht stört.

Im Nordwesten grenzt an das Bebauungsplangebiet die Festhalle und ein Schul- und Sportgelände an. In nördöstlicher und südöstlicher Richtung erstrecken sich weitere Wohngebiete und im Südwesten schließen sich gemischte Bauflächen an.

Die Seebronner- (L 361) und die Sülchenstraße (L 372) sind zwei Hauptverkehrsstraßen, die ein relativ hohes Verkehrsaufkommen haben.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz:

- Seebronner- und Jahnstraße,
- Sülchenstraße,
- Graf-Burkhard-Straße und Graf-Albert-Straße,
- Ritter-Jörg-Str. und dem OW 188 "Hinter der Mauer".

Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Um das Bauvorhaben an der Seebronner Straße realisieren zu können, muß der Gehweg "Hinter der Mauer" in diesem Bereich verlegt werden.

Die Zufahrt des neuen Wohngebäudes wird von der Seebronner Straße her erfolgen. Dazu wird es notwendig sein, den Fußgängerüberweg und eine Litfaßsäule zu versetzen. Die Kosten dafür werden vom Bauherrn des Wohngebäudes zu tragen sein. Das Straßenbauamt Reutlingen hat dieser Zufahrt nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

- Breite der Zufahrt und Abfahrt mind. 6,00 m,
- ausreichender Stauraum für wartende KFZ,
- Ein- und Ausfahrradien 5,00 m
- max. Neigung der Rampe auf den ersten 5 m bis zur L 361 5%, Rest 15%,
- Absenkung der Hochbordsteine,
- Verlegung des Fußgängerüberweges nach Süden vor Gebäude Seebronner Straße 12

Die Aufnahmefähigkeit der Kanalisation im bestehenden Baugebiet ist voll ausgelastet. Nach einer Untersuchung des Tiefbauamtes wurde festgestellt, daß die Kapazität der Kanalisation für weitere größere Bauvorhaben nicht ausreichend ist. Für das geplante Gebäude an der Jahnstraße/Seebronnerstraße kommt eine Entwässerung in die Seebronnerstraße aus topographischen Gründen und wegen der Gefahr eines Rückstaus nicht in Frage. Das Gebäude müßte über den Weg "Hinter der Mauer" in die Sülchenstraße entwässert werden. Dazu ist zum einen ein neuer Ø 250 mm Kanal und die Aufdimensionierung in einen Ø 500 mm Kanal notwendig.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Da das Baugebiet zum größten Teil bebaut ist, wird an dem ursprünglichen Bebauungskonzept nichts verändert. Die geplante Neubebauung soll sich in den Bestand einfügen.

Die Art der Nutzung innerhalb des Bebauungsplanbereiches beschränkt sich auf ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO.

In bestimmten Teilen des allgemeinen Wohngebietes wurde gem. § 4 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Diese Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen gemacht, zum einen, da die Wohnstraßen sehr eng sind und nicht zugestrichelt werden sollen und zum anderen, da es sich hier um ein Baugebiet mit ein bis zwei Familien pro Gebäude handelt, bei dem die Errichtung von Stellplätzen und Garagen begrenzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Grundstücksgrößen und der bestehenden Bebauung festgesetzt.

Zulässig sind, in einzelne Bereiche gegliedert, Einzel- und Doppelhäuser mit einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung.

Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansardendächer zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 30° betragen.

Für einzelne Bereiche des Baugebietes wurden Festsetzungen getroffen, daß bestehende Bäume und Grünflächen erhalten werden müssen. Dies betrifft u.a. auch die Buchengruppen südwestlich des Gebäudes Jahnstraße 2.

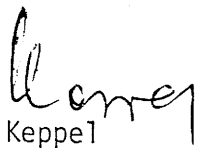
7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Das Gebiet ist erschlossen und bis auf wenige Baulücken bebaut. Für die nicht bebauten Flächen liegen konkrete Baugesuche bzw. Bauvoranfragen vor.

Die Kosten für den neuen Kanal belaufen sich auf ca. 60.000,-- DM, für den zu verlegenden Gehweg müssen ca. 20.000,-- DM veranschlagt werden.

Rottenburg a.N., 24.02.86 / 23.9.1986
ktz-eu

Amtsleiter:


Koppel

Bearbeiter:


Kuntz