KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT
FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN „NECKARUFER"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M. 1:200

ROTTENBURG AM NECKAR
BEBAUUNGSPLAN "NECKARUFER"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 26.5.1981 gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 12.6.1981 öffentlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 17.5.1982

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 25.9.1984 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 22.10.1984 bis 23.11.1984 einschließlich öffentlich ausgelegen.

ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG

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

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 7.11.1989 die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 7.11.1989 / vom 27.12.1989 bis 26.01.1990 öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a. N., den 29.01.1990

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 20.03.1990 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1:200 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.11.1989 sowie die Begründung in der Fassung vom 20.03.1990

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a.N., den 21.03.1990

Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 29.05.1990 Nr.22-32/2511.2-1/1034/90 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 05.06.1990

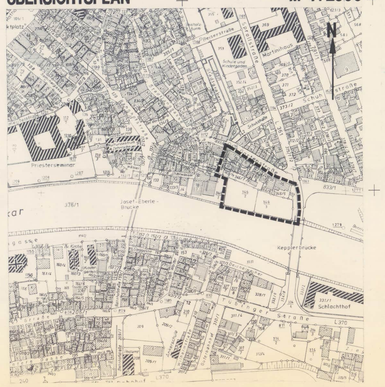
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 07.06.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 18.06.1990

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — MISCHGEBIETE
MI* — MISCHGEBIETE - MAXIMAL ZWEI WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE
ALTENPFLEGE HEIM — FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF - ALTENPFLEGEHEIM

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.7 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
TH max — MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METER ÜBER NN
FH max — MAXIMALE FIRSTHÖHE IN METER ÜBER NN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a1, a2, a3 — ABWEICHENDE BAUWEISE - VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR. I. 3.
BAUGRENZE
ab 1.OG — BAUGRENZE AB ERSTEM OBERGESCHOSS
HAUPTFIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
VERKEHRSFLACHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - WOHNWEG
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSSWEG UND FAHRWEG ZUR BEWIRTSCHAFTUNG DES GEWASSERS BZW. UFERS
SICHTDREIECK - VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLACHEN
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

PFLANZGEBOTE

BÄUME ANPFLANZEN
BÄUME ERHALTEN
FLÄCHENPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METER ÜBER NN
GRUNDFLACHENZAHL GRZ	MAXIMALE FIRSTHÖHE IN METER ÜBER NN
BAUWEISE	

NUR ZWEI WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE ZULASSIG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Hiervon ausgenommen ist die Altstadtsatzung in ihrer jeweils geltenden Fassung.

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)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

MI* = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.
Innerhalb des Mischgebietes sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Gemeinbedarfsfläche
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Einrichtungen der Altenpflege zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3.0 BAUWEISE — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise a1, a2, und a3 gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

a1: Bei der abweichenden Bauweise "a 1" gilt die geschlossene Bauweise, jedoch sind Gebäude auch mit geringeren, vorderen und hinteren Abstandsflächen zulässig.

a2: Bei der abweichenden Bauweise "a2" gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 Meter zulässig.

a3: Bei der abweichenden Bauweise "a3" gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude auch mit geringeren vorderen, hinteren und seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend, hiervon ausgenommen sind Dachgauben, Zwerchhäuser und Nebengebäude.

5.0 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtfeld ist ab 0.80 Meter Höhe und bis zu 2.50 Meter Höhe gemessen ab Fahrbahnoberkante, von Sichthindernissen freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und andere öffentliche Verkehrseinrichtungen und Verkehrsanlagen sind innerhalb des Sichtfeldes zulässig,

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6.0 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan sind die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Entlang der Sprollstraße (L 361) sind Zu- und Ausfahrten nicht zulässig. Eine Zu- und Ausfahrt zur Bewirtschaftung des Neckars ist zulässig.

7.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1 Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 346/1 zu Gunsten der Allgemeinheit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

7.2 Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist entlang der Sprollstraße ein Fahrrecht zur Bewirtschaftung des Neckars festgesetzt.

8.0 PFLANZGEBOT — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Erhaltungsgebot für Bäume

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und zu pflegen, ggf. ist ein neuer, einheimischer und standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen.

8.2 Pflanzgebot für Bäume

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind einheimische und standortgerechte Laubbäume (auch Obstbäume) zu pflanzen.

Von den Standorten kann abgewichen werden.

8.3 Flächenpflanzgebot

Das im Bebauungsplan festgesetzte Flächenpflanzgebot ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb des Flächenpflanzgebotes sind befestigte Flächen zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.0 GEBÄUDEHÖHEN

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

Traut- und Firsthöhen sind auf Normalnull -NN- (Meeresspiegel) bezogen.

Die Trauthöhe ist entsprechend den Darstellungen in den folgenden Schemazeichnungen zu messen:

Trauthöhe

Von der Festsetzung der Trauthöhe sind Dachgauben und Zwerchhäuser ausgenommen.

III. HINWEISE

1.0 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (EFH)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren vom Bauverwaltungsamt, Sachgebiet Baurecht, festgelegt.

2.0 DENKMALPFLEGE

Werden bei Bauvorhaben denkmalpflegerische Belange berührt, so ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes und alle Veränderungen an Kulturdenkmalen oder deren Umgebung sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

3.0 BRANDSCHUTZ

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

ROTTENBURG AM NECKAR
BEBAUUNGSPLAN "NECKARUFER"

7. 11. 1989

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — MISCHGEBIETE

MI* — MISCHGEBIETE - MAXIMAL ZWEI WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF - ALTENPFLEGEHEIM

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.7 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

TH max — MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METER ÜBER NN

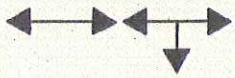
FH max — MAXIMALE FIRSTHÖHE IN METER ÜBER NN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a1, a2, a3 — ABWEICHENDE BAUWEISE - VERGLEICHE TEXTLICHE FEST SETZUNGEN NR. I. 3.

BAUGRENZE

BAUGRENZE AB ERSTEM OBERGESCHOSS



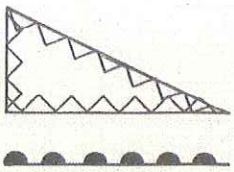
HAUPTFIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - WOHNWEG

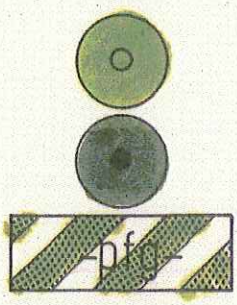
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSSWEG UND FAHRWEG ZUR BEWIRTSCHAFTUNG DES GEWÄSSERS BZW. UFERS



SICHTDREIECK - VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

PFLANZGEBOTE

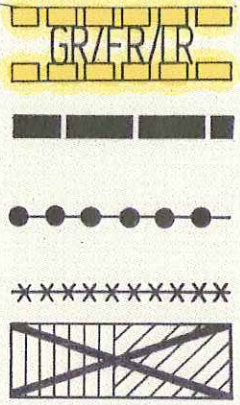


BÄUME ANPFLANZEN

BÄUME ERHALTEN

FLÄCHENPFLANZGEBOT

SONSTIGE PLANZEICHEN



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METER ÜBER NN MAXIMALE FIRSTHÖHE IN METER ÜBER NN
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	
BAUWEISE	

NUR ZWEI WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Hiervon ausgenommen ist die Altstadtsatzung in ihrer jeweils geltenden Fassung.

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).

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 - 15 BauNVO

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

MI* = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.
Innerhalb des Mischgebietes sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Gemeinbedarfsfläche
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Einrichtungen der Altenpflege zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3.0 BAUWEISE — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise a1, a2, und a3 gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

a1: Bei der abweichenden Bauweise "a 1" gilt die geschlossene Bauweise, jedoch sind Gebäude auch mit geringeren, vorderen und hinteren Abstandsflächen zulässig.

a2: Bei der abweichenden Bauweise "a2" gilt die offene Bauweise. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 Meter zulässig.

a3: Bei der abweichenden Bauweise "a3" gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude auch mit geringeren vorderen, hinteren und seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend, hiervon ausgenommen sind Dachgauben, Zwerchhäuser und Nebengebäude.

5.0 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtfeld ist ab 0.80 Meter Höhe und bis zu 2.50 Meter Höhe gemessen ab Fahrbahnoberkante, von Sichthindernissen freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und andere öffentliche Verkehrseinrichtungen und Verkehrsanlagen sind innerhalb des Sichtfeldes zulässig.

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6.0 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan sind die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Entlang der Sprollstraße (L 361) sind Zu- und Ausfahrten nicht zulässig. Eine Zu- und Ausfahrt zur Bewirtschaftung des Neckars ist zulässig.

7.0 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1 Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Parz. Nr. 346/1 zu Gunsten der Allgemeinheit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

7.2 Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist entlang der Sprollstraße ein Fahrrecht zur Bewirtschaftung des Neckars festgesetzt.

8.0 PFLANZGEBOT — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Erhaltungsgebot für Bäume

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Baum ist zu erhalten und zu pflegen, ggf. ist ein neuer, einheimischer und standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen.

8.2 Pflanzgebot für Bäume

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind einheimische und standortgerechte Laubbäume (auch Obstbäume) zu pflanzen.

Von den Standorten kann abgewichen werden.

8.3 Flächenpflanzgebot

Das im Bebauungsplan festgesetzte Flächenpflanzgebot ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb des Flächenpflanzgebotes sind befestigte Flächen zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

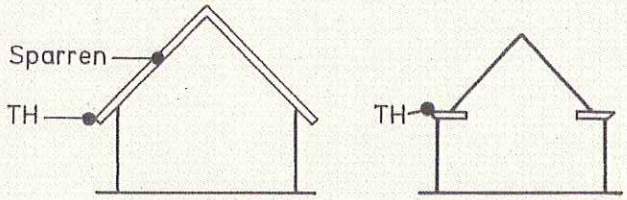
1.0 GEBÄUDEHÖHEN

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhen sind auf Normalnull -NN- (Meeresspiegel) bezogen.

Die Traufhöhe ist entsprechend den Darstellungen in den folgenden Schemazeichnungen zu messen:

Traufhöhe



Von der Festsetzung der Traufhöhe sind Dachgauben und Zwerchhäuser ausgenommen.

1.0 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (EFH)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren vom Bauverwaltungsamt, Sachgebiet Baurecht, festgelegt.

2.0 DENKMALPFLEGE

Werden bei Bauvorhaben denkmalpflegerische Belange berührt, so ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes und alle Veränderungen an Kulturdenkmalen oder deren Umgebung sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

3.0 BRANDSCHUTZ

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

ROTTENBURG AM NECKAR
BEBAUUNGSPLAN "NECKARUFER"

7. 11. 1989

ROTTENBURG AM NECKAR
BEBAUUNGSPLAN "NECKARUFER"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 26.5.1981 gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 12.6.1981 öffentlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 17.5.1982

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 25.9.1984 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 22.10.1984 bis 23.11.1984 einschließlich öffentlich ausgelegen.

ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG

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

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 7.11.1989 die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 7.11.1989 von 27.12.1989 bis 26.01.1990
öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a. N., den 29.01.1990

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 20.03.1990 als Satzung beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan M 1:200 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.11.1989 sowie die Begründung in der Fassung vom 20.03.1990

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a.N., den 21.03.1990

Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a

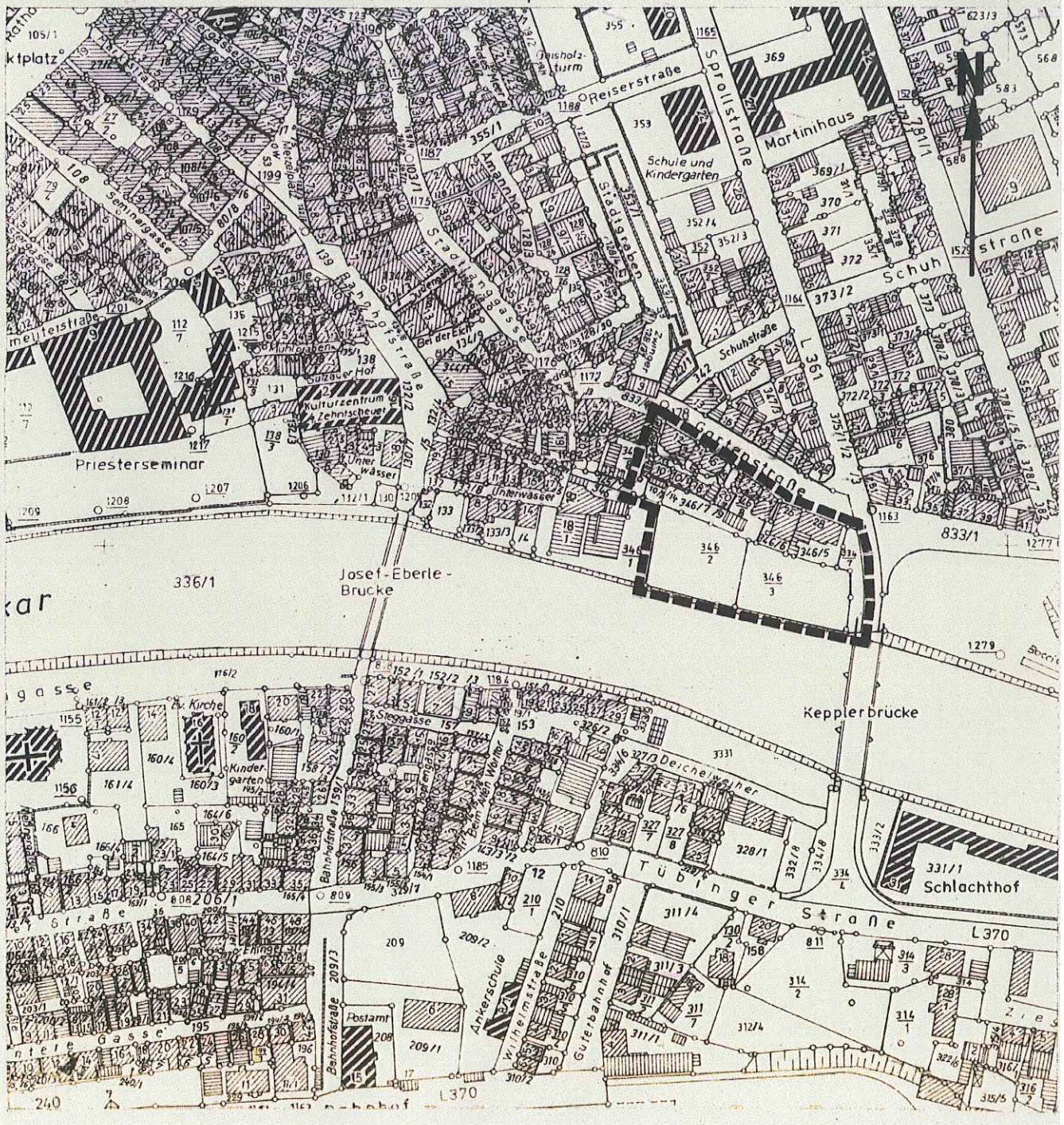
Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

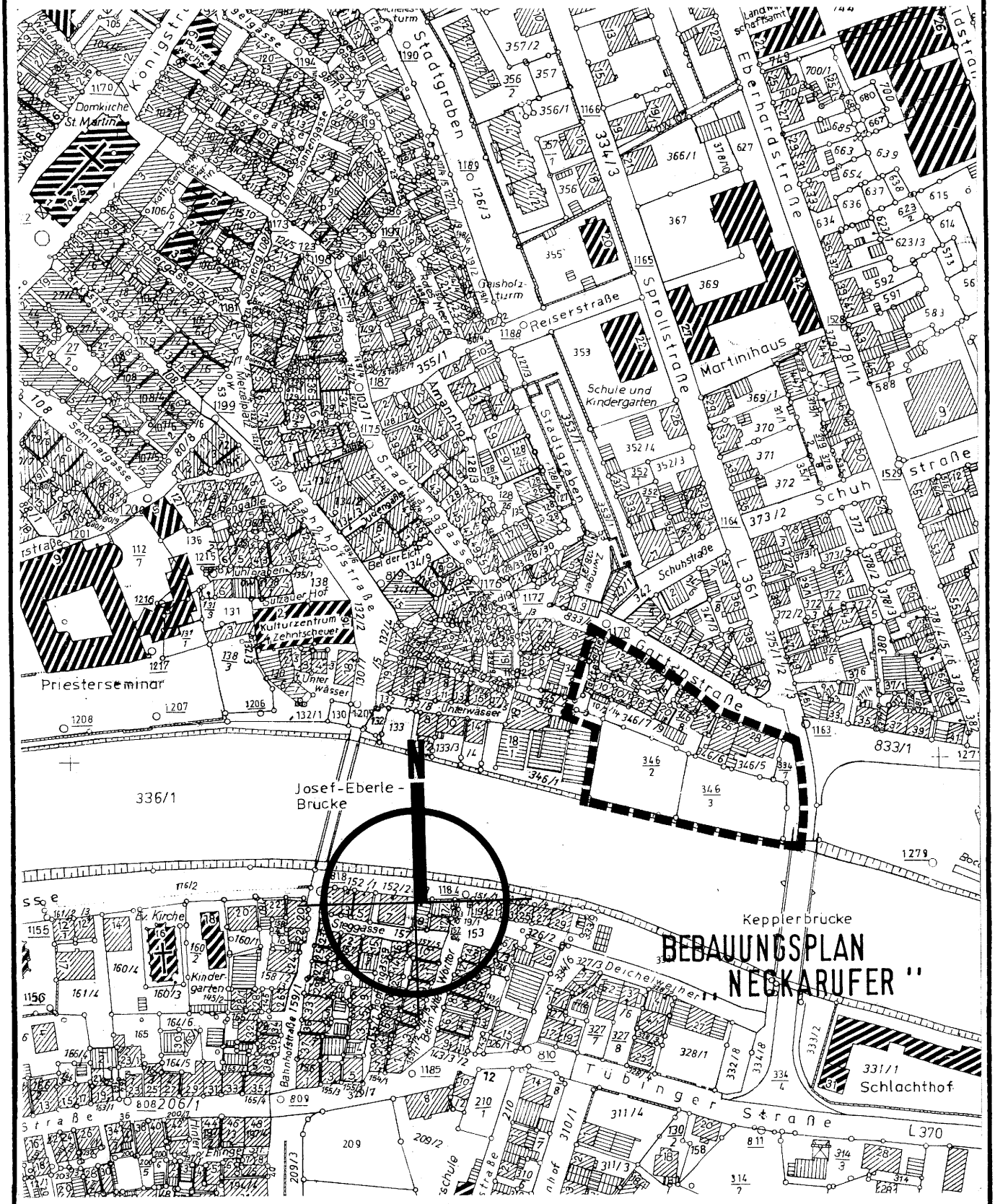
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt.
Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 29.05.1990 Nr 22-32/2511.2-1/1034/90
abgeschlossen.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:2500



Begründung zum Bebauungsplan "Neckarufer" in Rottenburg a.N.-Kernstadt



GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die historische Altstadt und befindet sich unmittelbar am Neckar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neckarufer" wird im Norden von der Gartenstraße, im Westen von dem bestehenden Fahrbahnrand der Sprollstraße und im Süden vom Neckarufer gebildet. Die Gebäude Gartenstraße Nr. 8 und Unterwässer Nr. 18 mit dem dazugehörenden Gewächshaus liegen außerhalb des Plangebietes.

Das unbebaute, ehemalige Gärtnereigelände und ein angrenzendes Grundstück soll mit einem Altenpflegeheim bebaut werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neckarufer" ist erforderlich, um die Zulässigkeit des Altenpflegeheimes planungsrechtlich zu regeln. Außerdem wird der wesentliche Teil der vorhandenen Bebauung entlang der Gartenstraße in ihrem Bestand abgesichert.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist das Gebiet "Neckarufer" als Mischgebiet dargestellt. Die angrenzenden Baugebiete im Norden, Westen und Osten sind als gemischte Bauflächen gekennzeichnet. Im Bereich zwischen Mauthegäßle und Bahnhofstraße befindetsich das "WUP"-Gebiet (Förderung wohnumweltverbessernder Maßnahmen) und im Anschluß daran das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Rottenburg a.N.
Die Grundstücke, auf denen das Altenpflegeheim errichtet wird, sind im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der bestehenden Bebauung wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Obwohl im Flächennutzungsplan für diesen Bereich am Neckar keine Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet "Neckarufer" gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB. Als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben war bisher § 34 BauGB anzuwenden. Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Altstadtsatzung, mit der die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen geregelt ist. Nach § 12 sind Ausnahmen und Befreiungen zulässig, wenn u.a. "eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Altstadt nicht zu befürchten ist...".

Davon muß insbesondere beim vorliegenden Planungsprozeß ausgegangen werden, bei dem durch einen Architektenwettbewerb eine altstadtverträgliche eigenständige Architektur gefunden wurde, die sich aus der Funktion eines Altenpflegeheimes ergibt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die heute bestehende Bebauung zu beiden Seiten der Gartenstraße ist Anfang des 19. Jahrhunderts entstanden. Die Grundstücke haben unterschiedliche Größe und sind relativ dicht bebaut, insbesondere entlang der Gartenstraße ist die geschlossene Bauweise anzutreffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben einer Gaststätte und der Geschäftsstelle einer Bausparkasse überwiegend Wohngebäude. Die vorhandene Bebauung hat in der Regel 2-3 Vollgeschosse und eine Dachneigung zwischen 47° und 54°. Als Dachform ist bei den Hauptgebäuden hauptsächlich das Satteldach und bei den Nebengebäuden das Pultdach zu finden.

Das Grundstück, auf dem das Altenpflegeheim errichtet werden soll, war schon immer unbebaut und wurde teilweise gewerblich von einer Gärtnerei genutzt. Heute ist das Gelände eine Grünfläche.

Die Art der baulichen Nutzung ist in den angrenzenden Baugebieten vielfältiger als innerhalb des Plangebietes. In der Gartenstraße und der Stadtlanggasse im Westen sind insbesondere Geschäfte sowie ein Steuerberater und eine weitere Gaststätte anzutreffen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten kann der gesamte Bereich als gemischte Baufläche charakterisiert werden.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gebietes ist durch die bestehende Gartenstraße, Stadtlanggasse und Sprollstraße (L 361) gesichert. Der Verkehrsknotenpunkt Gartenstraße/Sprollstraße soll umgebaut werden und zusätzlich einen Radweg erhalten. Aus diesem Grund muß die öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Sprollstraße erweitert und entsprechend festgesetzt werden. Außerdem wird hier ein Zu- und Ausfahrtverbot sowie ein freizuhaltendes Sichtfeld ausgewiesen, um einen geordneten Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Das Mauthegäßle wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg frei für Anlieger" ausgewiesen.

Entlang des Altenpflegeheimes und des Neckars wird eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" und "Fahrweg zur Bewirtschaftung des Gewässers bzw. Ufers" festgesetzt. Diese Wegebeziehungen sind insbesondere für die Weiterführung der Neckarpromenade und den fußläufigen Anschluß des historischen Stadtgrabens an den Neckar von Bedeutung.

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung an die Innenstadt mit Fußgängerzone, Krankenhaus, Kirchen und weiteren zentralen Einrichtungen, einer evtl. erforderlichen zweiten Zufahrt zur Bewirtschaftung des Neckarufers sowie evtl. notwendigen Hausanschlüssen wird auf der Parz. Nr. 346/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Lage des Baugebeites innerhalb der Stadt mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen macht keine weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig. Durch den Neubau des Altenpflegeheimes wird eine Umspannstation erforderlich. Sie dient der Versorgung dieses Gebietes und wird in Abstimmung mit dem Energieträger und dem Bauherr des Altenpflegeheimes auf der Gemeinbedarfsfläche errichtet.

Die Erschließung des Altenpflegeheimes für den fließenden Verkehr erfolgt von der Gartenstraße. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, das Gebäude Gartenstraße Nr. 24 sowie das dazugehördene Nebengebäude abzubrechen. Die notwendigen Stellplätze für den geplanten Neubau werden auf dem eigenen Grundstück der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nachgewiesen.

6. Planungskonzeption

Die vorhandene Baustruktur an der Gartenstraße wird entsprechend dem Bestand planungsrechtlich ausgewiesen. Die bestimmenden städtebaulichen Merkmale wie Gebäudestellung, Höhenentwicklung und Bauweise werden zwingend geregelt. Zur Erhaltung und Sicherung der städtebaulichen Situation ist eine abweichende Bauweise erforderlich. Sie hat zum Inhalt, daß Gebäude ohne bzw. mit geringeren Abstandsflächen zulässig sind.

Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Ställe für die Kleintierhaltung und landwirtschaftl. Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen. Mit dieser Regelung wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die innerstädtischen Nutzungsstrukturen zu sichern und Lärmemissionen, die i.d.R. von Vergnügungsstätten ausgehen, zu vermeiden.

Im südlichen Teil des Baugebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Altenpflegeheim" ausgewiesen.

Die Standortentscheidung erfolgte nach einer Überprüfung und Bewertung von fünf Standorten in der Kernstadt.

Mit Hilfe des folgenden Kriterienkataloges wurden diese Standorte nachvollziehbar bewertet:

° Standortattraktivität
- fußläufige Erreichbarkeit
  - -Zentrum
  - -Grünflächen
  - -Ärzte
  - -Kirchen
  - -Einkaufsmöglichkeiten
  - -Kneipen
  - -Post
  - -ÖPNV
- Vorbelastungen des Grundstücks
  - -Topographie
  - -Lärm
  - -Kleinklima

- Nutzungspotential des Grundstücks
  - -Stellplatzfläche
  - -Grünfläche
  - -Erweiterungsfläche
  - -Exposition
  - -Erlebniswert

° Städtebauliche Verträglichkeit

- Verträglichkeit der Nutzungen
  - -Grundstückseignung
  - -Konfliktpotential Umgebung
  - -Bewältigung Verkehrsmehrbelastung
- Verträglichkeit der Gestaltung
  - -Einpassung der Baumasse
  - -Erfordernis eines städt. Akzents
  - -Architektonische Sensibilität der Umgebung

Der Bereich "Neckarufer" zwischen Gärtnerei Edelmann und Sprollstraße konnte dabei als der geeignetste Standort ermittelt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 bis 0,8 und die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die erhöhten Grundflächenzahlen sind durch die bestehenden Gebäude und ihre zugehörigen Grundstücksflächen bestimmt. Diese Festsetzung erfolgt gem. § 17 Abs. 10 BauNVO. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da genügend Freiflächen zur Verfügung stehen.

Auf die Ausweisung von Geschoßflächenzahlen kann verzichtet werden, weil die Trauf- und Firsthöhen das Maß der baulichen Nutzung ausreichend regeln. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist vor Ort aufgenommen und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die Trauf- und Firsthöhen sind in Meter angegeben und beziehen sich auf Normal Null (NN, Meeresspiegel). Für die Bebauung in 2. Reihe wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

7. Planverwirklichung, Folgeverfahren und Kostenschätzung

Der Bauantrag für das Altenpflegeheim wird z.Zt. erarbeitet. Die Bauarbeiten sollen im nächsten Jahr (1990) beginnen, so daß mit einer zügigen Planverwirklichung gerechnet werden kann.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen.

Kosten, die durch den Bau des Altenpflegeheimes bedingt sind, werden vom Träger dieser Einrichtung getragen.

Die geschätzten Kosten für die Schaffung der Wegeflächen betragen voraussichtlich 250 000,-- DM. Kosten für den Grunderwerb sind dabei nicht berücksichtigt.

Aufgestellt:

Rottenburg a.N., den 12.10.1989/ 20. März 1990

Keppel

Kuntz