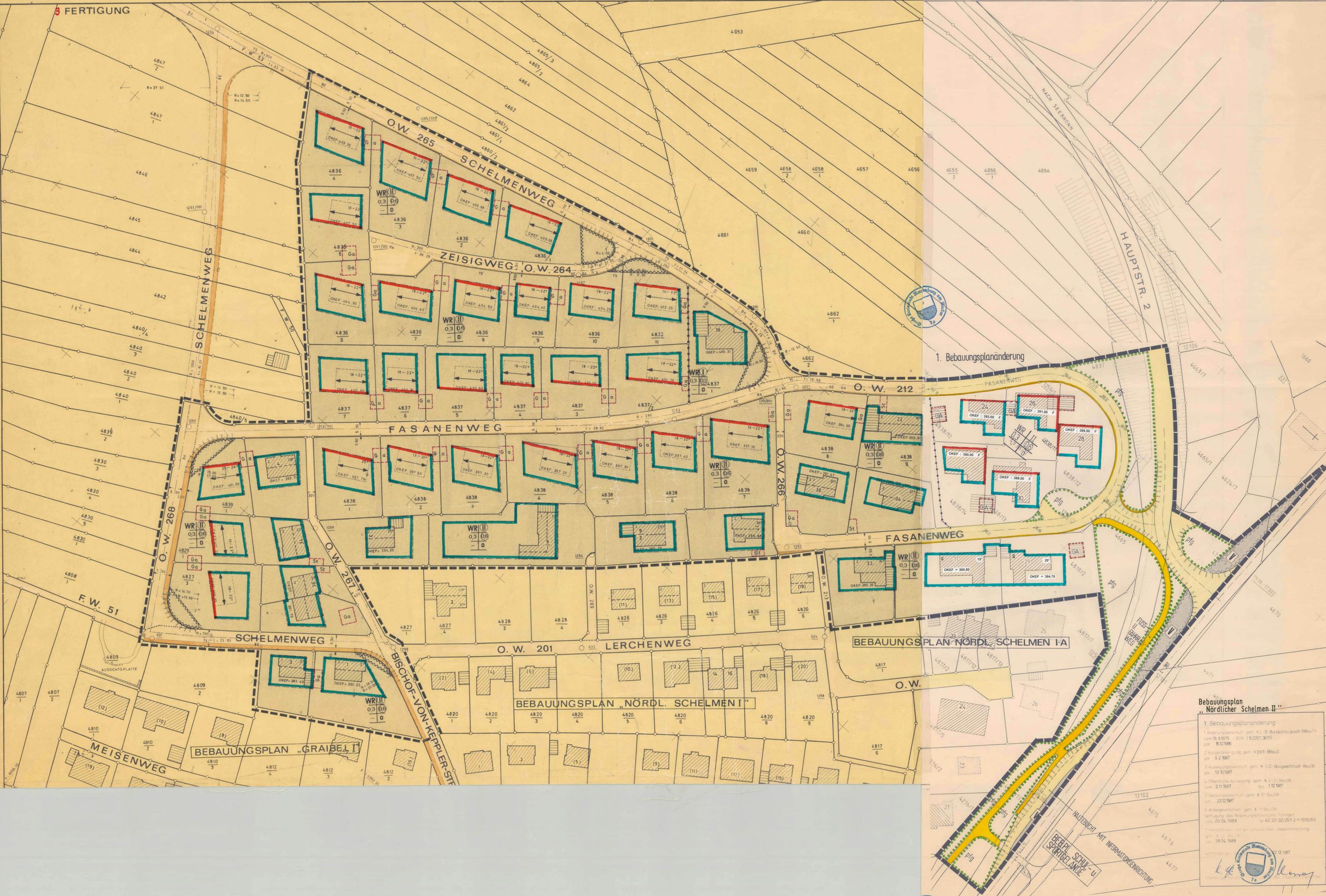




Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



1. Bebauungsplanänderung

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDL. SCHELMEN I-A“

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDL. SCHELMEN I“

BEBAUUNGSPLAN „GRAIBEL I“

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICHER SCHELMEN II“

1. Bebauungsplanänderung gem. § 1, 5 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.06.1975 (BGBl. I S.2257,3677) am 15.12.1985
2. Bürgerentscheidung gem. § 20ff BBauG am 9.2.1987
3. Auslegungsentwurf gem. § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) am 13.10.1987
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(1) BauGB vom 2.11.1987 bis 1.12.1987
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 22.12.1987
6. Anlageverordnungen gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 20.04.1988 (AZ 22-32/2511-2-1/100188)
7. Inkrafttreten mit der gesetzlichen Bekanntmachung vom 28.04.1988
8. Datum: 22.12.1987

BEIPL. SCHUL- u. SPORTEILANLEGE

HALTBARHEIT MIT INFORMATIONSEINRICHTUNG

Geodätisch-rotelegraphische Anstalt

Handwritten signature and date: 22.12.1987

III. ZEICHENERKLÄRUNG

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
BAUMASSEN - ZAHL	BAUWEISE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

WR

WOHNBAUFLÄCHE (REINES WOHNGEBIET)

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

Ⓜ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)

2

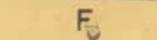
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (BESTEHENDE GEBÄUDE)

18-22°

DACHNEIGUNG



SATTELDACH MIT FIRSTRICHTUNG



SATTELDACH MIT FIRSTRICHTUNG (BESTEHENDE GEBÄUDE)

F₀

FLACHDACH



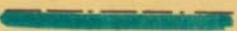
GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



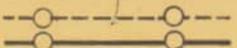
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. BAUL. NUTZUNG



BAULINIE



BAUGRENZE



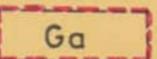
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



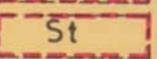
NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN - ÜBERNAHME AUS DER UMLEGUNG



OK FUSSBODEN FERTIG BEZOGEN AUF NN BEI HANGBEBAUUNG MIT ANZURECHNENDEM UG (§2(4) LBO)



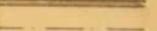
GARAGE



STELLPLATZ



BESTEHENDE GEBÄUDE



SCHRAMMBORD



FAHRBAHN



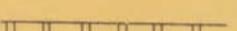
GEHWEG

VERKEHRSFLÄCHEN

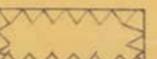
STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN



a) MIT ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHE



b) ZUFAHRTSVERBOT



SICHTFLÄCHEN



GRÜNFL. ALS BESTANDTEIL VON VERK. ANLAGEN

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDL. SCHELMEN II“

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 9 ABS. 1 B BAUG UND BAU NVO)

1. BAULICHE NUTZUNG
 - 1.1 REINES WOHNGEBIET (WR)
2. ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE
 - 2.1 ENTSPRECHEND DEN EINSCHRIEBEN IM PLAN-ZWINGEND
3. BAUWEISE
 - 3.1 OFFEN (o)
4. STELLUNG DER GEBÄUDE
 - 4.1 FIRSTRICHTUNG WIE IM PLAN EINGEZEICHNET - ZWINGEND
 - 4.2 STELLUNG DER GARAGEN WIE IM PLAN EINGEZEICHNET
5. NEBENANLAGEN
 - 5.1 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAU NVO SIND IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN NICHT ZUGELASSEN

BAUGEBIET
GRUNDFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 111 LBO)

- | | | | | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|-------|------|
| | 4827 | 4829 | 4835 | 4836 | 4837 | 4838 | 4838 | 4839 |
| 1. <u>GEBÄUDEHÖHEN</u> BEI HANGGEBÄUDE = FLST. | 3 | 1 | 5 | 6-11 | 2-7 | 1-8 | 10-14 | 1 |
| 1.1 BERGSEITIG (NORD - BZW. WESTRICHTUNG) MAX. 4.00 m, GEMESSEN VON DER GEPLANTEN GELÄNDEOBERKANTE BIS SCHNITTPUNKT DACHHAUT / AUSSENMAUERWERK | | | | | | | | |
| 1.2 TALSEITIG (SÜD - BZW. OSTRICHTUNG) MAX. 6.00 m, GEMESSEN VON DER GEPLANTEN GELÄNDEOBERKANTE BIS SCHNITTPUNKT DACHHAUT / AUSSENMAUERWERK | | | | | | | | |
| 2. <u>GEBÄUDEHÖHEN</u> (EBENES GELÄNDE ODER MIT LEICHTEM GEFÄLLE = FLST. | | | | | | 4836 | | |
| 2.1 MAX. TRAUFHÖHE = 6.00 m GEMESSEN VON DER GEPLANTEN GELÄNDEOBERKANTE BIS SCHNITTPUNKT DACHHAUT / AUSSENMAUERWERK | | | | | | 1-4 | | |
3. KNIESTÖCKE SIND NICHT ZULÄSSIG
 4. DACHFORM

DACHFORM UND DACHNEIGUNG WIE IM PLAN EINGEZEICHNET - ZWINGEND
 5. ÄUSSERE GESTALTUNG
 - 5.1 DACHDECKUNG: ZUR DACHDECKUNG DARF NUR DUNKEL GETÖNTES MATERIAL VERWENDET WERDEN
 6. EINFRIEDIGUNG: AB OK FERTIGEM GELÄNDE
 - 6.1 ZUR STRASSE: GESAMTHÖHE MAX. 0.70 m, FUSSMAUER 0.20 m, ERWÜNSCHT LEBENDER ZAUN.
 - 6.2 IM GRUNDSTÜCKSINNERN: ERWÜNSCHT LEBENDER ZAUN, SONST MASCHENDRAHT, HÖHE MAX. 0.80 m
 7. SICHTFLÄCHEN
 - 7.1 VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN, ANPFLANZUNG MAX. 0.80 m HOCH.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES „NÖRDL. SCHELMEN II“ IST DER VORLIEGENDE PLAN ALS ANLAGE NR. 1 ALS ZUSATZPLÄNE GELTEN AUSSERDEM :

- ANLAGE NR. 2 : STRASSENPLANUNG SCHELMENWEG
- ANLAGE NR. 3 : STRASSENPLANUNG SCHELMENWEG
- ANLAGE NR. 4 : STRASSENPLANUNG FASANENWEG
- ANLAGE NR. 5 : STRASSENPLANUNG ZEISIGWEG O.W. 266 U. O.W. 267
- ANLAGE NR. 6 : TACHY. AUFNAHME „NÖRDL. SCHELMEN“

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

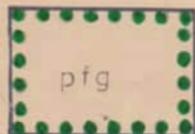
Flächenpflanzgebot - pfg -

Auf den eingezeichneten Flächen sind landschaftsgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen

Sichtflächen

Die Sichtflächen entlang der L 361 sind von Sichthindernissen jeder Art über 0,70m Höhe ab Fahrbahnoberkante der L 361 und der Ortsstrasse (L 361 alt) freizuhalten

III ZEICHENERKLÄRUNG



Flächenpflanzgebot



Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 21. MÄRZ 1969

Döb Vollmer

ENTWORFEN:

ROTTENBURG, a/Neckar, den 21. MÄRZ 1969

Rindler

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 28. JULI 1966 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 10. AUGUST 1966



BÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 1. APRIL 1969 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesem Bebauungsplan-Entwurf zuzustimmen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 8. APRIL 1969



BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan - Entwurf - mit Begründung hat nach § 2 (8) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) für die Dauer eines Monats vom 14. APRIL 1969 bis 14. MAI 1969 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 21. MAI 1969



BÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 28.10.1970 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 30.10.1970



BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 5.10.1973 genehmigt worden.

ROTTENBURG a/Neckar, den 5.12.1973

OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom 12.11.1973 bis 26.11.1973 wurde gem. § 12 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341) am 10.11.1973 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a/Neckar, den 5.12.1973

OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1 Planexemplares an das Reg. Präsidium am 19.

Bebauungsplan „Nördlicher Schelmen II“

1. Bebauungsplanänderung

1 Änderungsbeschluss gem § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)
vom 18. 8. 1976 (BGB I S. 2257, 3617)
am 16. 12. 1986

2 Bürgerbeteiligung gem § 2a(1) BBauG
am 9. 2. 1987

3 Auslegungsbeschluss gem § 3 (2) Baugesetzbuch BauGB
am 13. 10. 1987

4 Öffentliche Auslegung gem § 3 (2) BauGB
vom 2. 11. 1987 bis 1. 12. 1987

5 Satzungsbeschluss gem § 10 BauGB
am 22. 12. 1987

6 Anzeigeverfahren gem § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 20. 04. 1988 Nr. AZ 22-32/2511.2-1-1010/88

7 Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem § 12 BauGB
am 28. 04. 1988

ROTTENBURG AM NECKAR, den 22. 12. 1987


Oberbürgermeister




Leiter des Stadtplanungsamtes

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Zulässigkeit

- 1.1 Ab 25 Grad Hauptdachneigung sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.2 Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. Form

Zulässig sind:

- 2.1 Zwerchhäuser
- 2.2 Gauben mit Sattel- oder Walmdach
- 2.3 Schleppgauben
- 2.4 andere Lösungen im Rahmen von § 3

3. Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- 3.1 zum First 0,50 m, senkrecht gemessen
- 3.2 zum Ortgang 1,50 m
- 3.3 zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
- 3.4 untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.
- 3.5 Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

4. Größe

- 4.1 Bei Pultdächern und Satteldächern:
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 4.2 Bei Walmdächern
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.
- 4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3

Sonderregelung

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

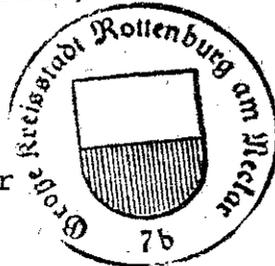
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

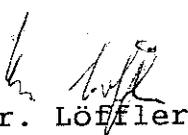
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

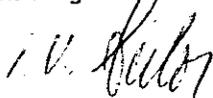

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der aml. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar: "Erasmusstraße"
"Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden"
"Krumme Länder"
"Lichtle-Graibel-Nord"
"Nördlicher Schelmen II"
"Westliches Lindele"

Bad Niedernau: "Haselsteig"

Baisingen: "Untere Wiesen"

Bieringen: "Taläcker I"
"Taläcker II"

Dettingen: "Bauschbergle"
"Gartenäcker"
"Jäckle"
"Brandhecke"

Eckenweiler: "Heissgräte"
"Langer-Knecht-Nord"

Ergenzingen: "Ermlandstraße"
"Gäßlesäcker"
"Rohrdorfer Steig"

Frommenhausen: "Ob dem Dorf"
"Stiegeläcker"

Hailfingen: "An der Gasse"
"Auf dem Berg"
"Auf dem Berg Nord"
"Bondorfer Straße"
"Weingärten"
"Oberes Tor"

Hemmendorf: "Lettenbreite-Nord"
"Siegental - Teil 1"

Kiebingen: "Stäuperle"
"Zimmerplatz"
"Untere Kreuzlesäcker"
"Mittlere Kreuzlesäcker"

Obernau: "Täle"
"Bachäcker"

Oberndorf: "Kelteräcker"
"Stauwiesen-West"

Schwalldorf: "Weingärtle"

Seebronn: "Hailfinger Steigle"
"Vierzehn Jauchert"

Weiler: "Johnsatz"
"Johnsatz Süd Teil I"
"Stücklen"

Wendelsheim: "Schelmenäcker"
"Steinäcker"

Wurmlingen: "Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle"
"Hochlaiber und Lindenäcker"
"Mönchhof II"
"Taubenäcker"

Begründung zum Bebauungsplan

"Nördlicher Schelmen II" in Rottenburg a.N.

Inhalt

1. Erfordernis der Planänderung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
5. Plankonzeption
6. Planverwirklichung und Kostenschätzung

1. Erfordernis der Planänderung

In den 50er Jahren wurde die städtebauliche Entwicklung des "Schelmen" als künftiges Baugebiet der Stadt Rottenburg a.N. eingeleitet.

Im Bereich zwischen der Seebronner Straße (L 361) und der heutigen Bischof-von Keppler-Straße war das erste Wohngebiet vorgesehen. Aus diesem Grund entstand der Ortsbauplan "Schelmen", der am 11.10.1957 vom Landratsamt Tübingen genehmigt wurde.

Die weitere bauliche Entwicklung erfolgte 1959 in westlicher Richtung mit dem Ortsbauplan "Graibel Teil I".

Mit dem allmählichen Vollzug dieser Pläne wurden für den nördlich anschließenden Bereich in den Jahren 1966 und 1968 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne "Nördlicher Schelmen II" und "Nördlicher Schelmen I A" gefaßt. Rechtsverbindlich wurden beide Pläne in den Jahren 1973 sowie 1968.

Im Westen der Bischof-von Keppler-Straße wurde das Gesamtgebiet durch die Bebauungspläne "Lichtle-Graibel-Nord" und "Südlicher Schelmen" komplettiert.

Die Erschließung dieser Wohngebiete erfolgt ausschließlich über die Bischof-von Keppler-Straße, die im Bereich der Turn- und Festhalle in die Seebronner Straße einmündet. Weitere Verkehrsanschlüsse an die Seebronner Straße (L 361) wurden im Rahmen der Behördenanhörung der jeweiligen Bauleitplanverfahren vom zuständigen Straßenbauamt abgelehnt.

Eine Anbindung in westlicher Richtung an das innerstädtische Verkehrsnetz ist aufgrund der topographischen Verhältnisse zum Weggental hin nicht möglich.

Nachdem die Osttangente im Bereich der Theoderichkapelle für den Verkehr freigegeben wurde und der Neuanschluß der L 366 vom Straßenbauamt geplant ist, kann die L 361 zu einer innerörtlichen Straße abgestuft werden. Diese Maßnahme macht nun die Anbindung des "Schelmen" vom Fasanenweg an die Seebronner Straße möglich.

Mit der Realisierung dieser Verbindungsstraße kann die Verkehrsbelastung der Bischof-von Keppler-Straße reduziert und auf die Seebronner Straße verlagert werden. Außerdem kann die Einmündung bei der Turn- und Festhalle als Gefahrenpunkt "entschäft" werden. Als weiterer Punkt ist noch anzuführen, daß im Katastrophenfall das Baugebiet "Schelmen" z.Z. nur über eine einzige Erschließungsstraße erreichbar ist. Dieser Mißstand soll durch die zweite Anbindung an die Seebronner Straße verbessert werden.

Aufgrund dieser Sachlage ist die Änderung des Bebauungsplanes "Nördlicher Schelmen II" unbedingt erforderlich, um eine zweite Erschließung der Wohngebiete im Schelmen realisieren zu können.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar sind im Bereich der geplanten Verbindungsstraße landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Anschluß an den Bebauungsplan "Nördlicher Schelmen II" sind zum "Oberen Feld" hin noch Wohnbauflächen vorgesehen. Die Bebauungsplanänderung konkretisiert die Grundzüge des Flächennutzungsplan und entwickelt sich somit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bestehen bisher neben der vorbereitenden Bauleitplanung nur im südlichen Bereich Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schul- und Sportzentrum Rottenburg". Die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes sollen

mit der Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung "Nördlicher Schelmen II" für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgehoben werden.

Bisheriger Geltungsbereich und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nördlicher Schelmen II" bleiben unverändert bestehen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung regelt vor allem die Neuordnung bestehender Verkehrsflächen und des damit verbundenen Verkehrsgrüns.

Sie schließt im Westen und Südwesten nahtlos an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nördlicher Schelmen II" an, grenzt im Süden an den Bebauungsplan "Nördlicher Schelmen I", im Osten an den Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum Rottenburg" und im Norden und Nordwesten die die Gemeinbedarfsfläche "Theoderichkapelle".

5. Plankonzeption

Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich weitestgehend am Bestand. Neue Bauplätze werden nicht ausgewiesen. Die Art der Nutzung beschränkt sich auf Verkehrsflächen mit den sie begleitenden Verkehrsgrünflächen.

Aus Sicherheitsgründen sind unmittelbare Grundstückszufahrten zur L 361 und zum Einmündungstrichter der Erschließungsstraße nicht gestattet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben.

Für den Anschluß der geplanten Verbindungsstraße an die L 361 sind die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendigen Sichtfeldern in der vom Straßenbauamt Reutlingen geforderten Ausgestaltung vorgesehen.

Der zu erwartende Fuß- und Radverkehr nach und aus dem Baugebiet "Schelmen" wird durch einen separaten Fuß- und Radweg aufgefangen, der auf der freien Strecke der L 361 von dieser aus Sicherheitsgründen abgesetzt ist und an den vorhandenen Gehweg an der Ortsdurchfahrtsgrenze anschließt.

Zur Attraktivierung des Stadteingangs soll neben entsprechenden Begrünungsmaßnahmen, die den angemessenen Übergang in die Landschaft gewährleisten, eine Informations- und Haltebucht (u.a. Aufstellen eines Stadtplanes) geschaffen werden.

6. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Ausbau der L 361.

Die geschätzten Kosten für die Verbindungsstraße von der L 361 alt zum Fasanenweg betragen ca. 40.000,-- DM, die Kosten für die Haltebucht ca. 210.000,-- DM.

aufgestellt: 1.10.1987 / 22.12.1987

Amtsleiter:

Bearbeiter:

Kerrey

Kunk