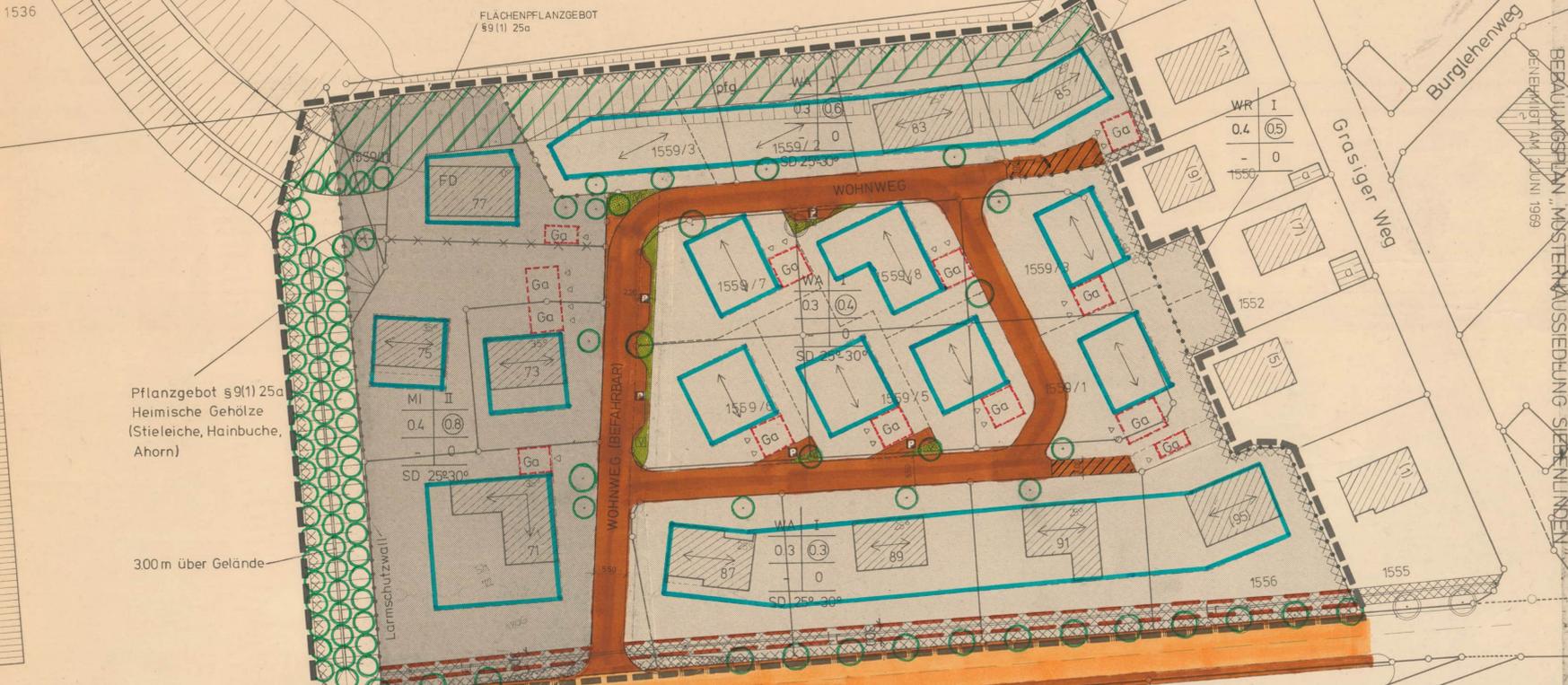


ROLU-SIEDLUNG 2. ERWEITERUNG

FERTIGUNG



Pflanzgebot §9(1) 25a
 Heimische Gehölze
 (Stieleiche, Hainbuche,
 Ahorn)

300m über Gelände

FW 102

M 1:500

Übersichtsplan M. 1:2500

Für diesen Bebauungsplan gilt die Bauunterschiedsordnung vom 15. Sept. 1977 BGBl. I S. 1763

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.	ENTWORFEN: ROTTENBURG a. Neckar, den 25.08. 1981
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 23.10. 1979 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	ROTTENBURG a. Neckar, den 03.09. 1981
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 02.12. 1980 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.	ROTTENBURG a. Neckar, den 03.09. 1981

Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 24(6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) für die Dauer eines Monats vom 12.01. 1981 bis 11.02. 1981, einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	ROTTENBURG a. Neckar, den 03.09. 1981
Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 1.12. 1981 genehmigt worden.	ROTTENBURG a. Neckar, den 22.03. 1982
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 23.08. 1981 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	ROTTENBURG a. Neckar, den 03.09. 1981
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.01. 1981 bis 11.02. 1981 wurde gem. § 12 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) am 22.03. 1982 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebb.-Plan in Kraft getreten.	ROTTENBURG a. Neckar, den 22.03. 1982

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
03	Grundflächenzahl
0,4	Geschoßflächenzahl
↗	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze
↘	Stellung der baulichen Anlage
SD	Satteldach
FD	Flachdach
P	Öffentliche Parkflächen
—	Straße — Straßenbegrenzungslinie, Gehweg
—	Wohnweg
—	Privatweg
—	Zu- und Ausfahrtsverbot
⊙	Bepflanzter Lärmschutzwall
Ga	Fläche für Garage
△	Zufahrt zur Garage
⊠	Sichtflächen Anpflanzung max. 0,70 m hoch
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen
⊙	Pflanzgebot für Einzelbäume
⊙	Verkehrsgrünfläche
—	Leitungsrecht
—	Alte Flurstücksgrenze
—	Neue Flurstücksgrenze
—	Geltungsbereich für besondere bauliche Vorkehrungen

Nutzungs-Tabelle	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform - Dachneigung	

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Rolu-Siedlung 2. Erweiterung" in Rottenburg a.N. - Kernstadt

in Ergänzung der Flächennutzungspläne sind folgende Festsetzungen:

Für das Flurstück 1556 ersetzt dieser Bebauungsplan den rechtsgültigen Bebauungsplan vom 04.09.69.

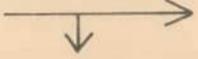
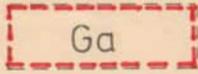
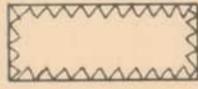
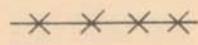
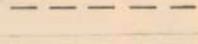
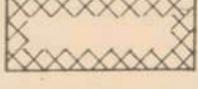
I. Flächenspezifische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 5 BBauG und BauNVO)

- Art der baulichen Festsetzung (gen. § 24 Nr. 1 - 6 BauNVO)
 - Das Baugebiet wird in seinem südwestlichen Teil als Mischgebiet (MI) und in seinem nordöstlichen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (1) BauNVO vorzuziehenden Ausnahmen gen. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungspläne und damit nicht zulässig.
 - In Mischgebiet (MI) werden gen. § 1 (5) u. (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Dienst- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe der Betriebswirtschaft, Gartenbaubetriebe und Werkstätten nach § 6 (2) BauNVO und § 7 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.
 - In Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 (1) BauNVO vorzuziehenden Ausnahmen gen. § 1 (6) 1 nicht Bestandteil der Bebauungspläne und damit nicht zulässig.
- Art der baulichen Nutzung (gen. § 14-20 BauNVO)
 - Die Art der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Geschosse, Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse (siehe Flächennutzungspläne).
 - Die Bauweise wird gen. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.
- Bauweise (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
 - Die Bauweise wird gen. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.
- Stellung der baulichen Anlagen (gen. § 9 (1) Nr. 2 BBauG)
 - Stellung der baulichen Anlagen wird als zwingend entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzt.
- Stellplätze, Garagen (gen. § 9 (1) Nr. 4 BBauG)
 - Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen (Ga) zulässig.
 - Garagen die auf Höhe des Straßenniveaus in die Hauptgebäude einbezogen werden, werden als zulässig festgesetzt.
- Nebenanlagen (gen. § 14 BauNVO)
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO werden in den überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt.
- Leitungsrecht (gen. § 9 (1) Nr. 21 BBauG)
 - Parallel zur Siebenlindenstraße wird, wie zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt, ein Leitungsrecht festgesetzt.
- Immissions- und Lärmschutzwall (gen. § 9 (1) Nr. 24 BBauG)
 - Zur Minderung der Einwirkungen, die von südwestlich gelegenen Gewerbebetrieben ausgehen, wird ein Immissions- und begrenzter Lärmschutzwall in Höhe von 3,00 m festgesetzt.
- Pflanzgebot (gen. § 9 (1) Nr. 25 BBauG)
 - Pflanzgebot für Einzelbäume und Gebüsch entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes.
 - Der Immissions- und Lärmschutzwall ist in drei Reihen mit heimischen Gehölzen (Stieleichen, Hainbuchen, Ahorn etc.) zu bepflanzen.
 - Auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bei Anbau von Grundstücken, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, ist mindestens ein Nutz- oder Laubbau mit 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden können.
- Sichtflächen (gen. § 9 (1) Nr. 2 BBauG)
 - An der Straßeneinführung in die Siebenlindenstraße sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
 - Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.
- Besondere bauliche Vorkehrungen (gen. § 9(5) BBauG)
 - Bei der Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Das Gebiet befindet sich im Auffüllbereich eines ehemaligen Baggersees.
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BBauG)
 - Zur Erschließung des Baugebietes wird entsprechend RAST-E ein befahrbarer Wohnweg ohne Gehweg festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

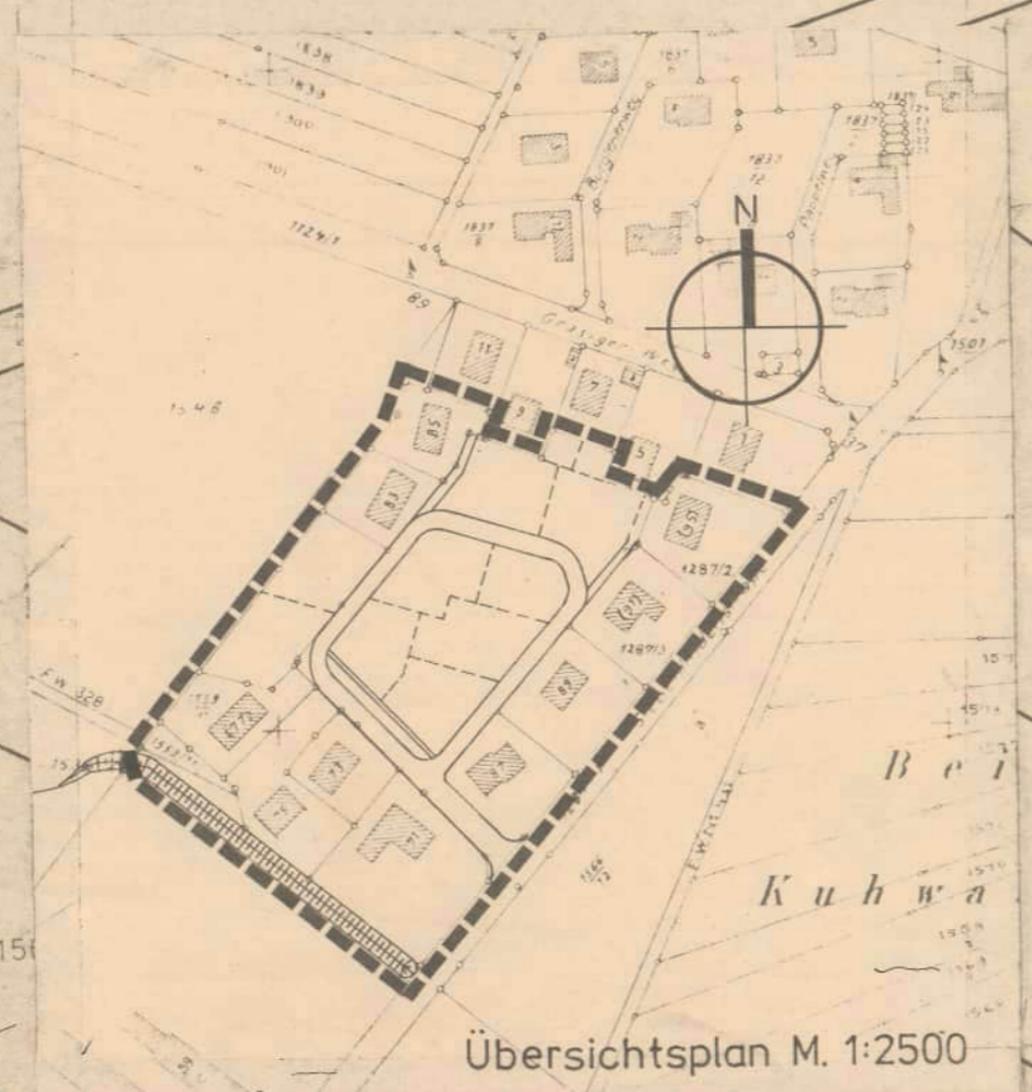
(§ 1

ZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
0.3	Grundflächenzahl
(0.4)	Geschoßflächenzahl
	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlage
SD	Satteldach
FD	Flachdach
	Öffentliche Parkflächen
	Straße - Straßenbegrenzungslinie, Gehweg
	Wohnweg
	Privatweg
	Zu- und Ausfahrtsverbot
	Bepflanzter Lärmschutzwall
	Fläche für Garage
△ △	Zufahrt zur Garage
	Sichtflächen Anpflanzung max. 0.70 m hoch
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen
	Pflanzgebot für Einzelbäume
	Verkehrsgrünfläche
	Leitungsrecht
	Alte Flurstücksgrenze
	Neue Flurstücksgrenze
	Geltungsbereich für besondere bauliche Vorkehrungen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform - Dachneigung	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Rolu-Siedlung 2. Erweiterung" in Rottenburg a.N.-
Kernstadt

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Für das Flurstück 1556 ersetzt dieser Bebauungsplan den rechtsgültigen
Bebauungsplan vom 04.09.69.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 5 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. §§ 1 - 6 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet wird in seinem südwestlichen Teil als Mischgebiet
gem. § 6 BauNVO (MI) und in seinem nordöstlichen Teil als
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA) festgesetzt.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO
vorgesehenen Ausnahmen gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil
des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.3 Im Mischgebiet (MI) werden gem. § 1 (5) u. (9) BauNVO Einzelhandels-
betriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beher-
bergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 (2)
Nr. 3, 6 und 7 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

1.4 Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 (3) BauNVO vorgesehenen
Ausnahmen gem. § 1 (6) 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung
der Geschosßfläche, Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse
(siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone).

3. Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise
festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG)

4.1 Firstrichtung wird als zwingend entsprechend der zeichnerischen
Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BBauG)

- 5.1 Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen (Ga) zulässig.
- 5.2 Garagen die auf Höhe des Straßenniveaus in die Hauptgebäude einbezogen werden, werden als zulässig festgesetzt.

6. Nebenanlagen

(gem. § 14 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO werden in den überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt.

7. Leitungsrecht

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG)

- 7.1 Parallel zur Siebenlindenstraße wird, wie zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt, ein Leitungsrecht festgesetzt.

8. Immissions- und Lärmschutzwall

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG)

- 8.1 Zur Minderung der Einwirkungen, die vom südwestlich gelegenen Gewerbegebiet ausgehen, wird ein Immissions- und begrünter Lärmschutzwall in Höhe von 3,00 m festgesetzt.

9. Pflanzgebot

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BBauG)

- 9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume und Gebüsch entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes.

- 9.2 Der Immissions- und Lärmschutzwall ist in drei Reihen mit heimischen Gehölzen (Stieleichen, Hainbuchen, Ahorn etc.) zu bepflanzen.

- 9.3 Auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche der bebaubaren Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, ist mindestens ein Nutz- oder Laubbaum mit 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden können.

10. Sichtflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG)

An der Straßeneinmündung in die Siebenlindenstraße sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

11. Besondere bauliche Vorkehrungen

(gem. § 9(5) BBauG)

Bei der Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Das Gebiet befindet sich im Auffüllbereich eines ehemaligen Baggersees.

12. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BBauG)

Zur Erschließung des Baugebietes wird entsprechend RAST-E ein befahrbarer Wohnweg ohne Gehweg festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

(gem. § 111 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigungen werden, wie zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt, festgesetzt.

1.2 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.

1.3 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2. Gebäudehöhen

(gem. § 111 (1) 8 LBO)

2.1 Bezogen auf die vom Baurechtsamt festzusetzende Erdgeschoßfußbodenhöhe wird die Gebäudehöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem Außenmauerwerk festgesetzt:

a) bei den eingeschossigen Gebäuden auf 3,5 m,

b) bei den zweigeschossigen Gebäuden auf 5,75 m

2.2 Im Bereich der Gebäuderücksprünge sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

3. Einfriedungen

(gem. § 111 (1) 6 LBO)

3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht höher als 0,70 m über dem Fahrbahnniveau angeführt werden.

3.2 ~~Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Beton- und Mauerwerk nicht höher als 0,40m über dem Fahrbahnniveau errichtet werden.~~

4. Verkabelungen

(§ 111 (1) 3 LBO)

4.1 Sämtliche Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Antennen

(§ 111 (1) 3 LBO)

Je Wohngebäude wird nur eine Außenantenne als zulässig festgesetzt.

III. Hinweis

Geländeschnitte

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

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGPH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Geländergestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

Böschungen sind weich abzuschrägen.

Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

Bodendenkmalpflege

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

Baugrund

Die Auffüllung des Baggersees erfolgte in den Jahren...¹⁹⁵⁰⁻⁶⁰ Bei der Auffüllung kam sehr unterschiedliches Material (Bauschutt mit zahlreichen Steinen und Betonbrocken, Müll organischer und anderer Materialien, z.B. sperrige Gegenstände wie Maschinenteile) zur Verwendung. Es können deshalb für eine sichere Gründung der Gebäude erhebliche zusätzliche wirtschaftliche Aufwendungen eintreten. Es wird auf die "Baugrunduntersuchung" für die Erweiterung der ROLU-Siedlung in Rottenburg" vom 8.10.1980 des geotechnischen Büros Dr. Harreß und Dr. Hurler, 8856 Harburg, die dortigen Bohrerergebnisse und gründungstechnische Gesichtspunkte verwiesen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt Rottenburg eingesehen werden.

Bei Aushubarbeiten für die erforderlichen Baugruben können aus dem Müllvorkommen erhöhte Methangehalte austreten. Um eine sich hierbei ergebende Explosionsgefahr zu mindern, sollten diese Arbeiten nur unter geeigneten Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.

Mindestschutzmaßnahmen für die geplanten Neubauten

- Bodenaustausch von Hausmüll-Auffüllungen unter den Gebäuden
- Verkleiden der Fundamente und Kelleraußenwände mit Einkorn-Dränagesteinen dauerhaft dichte Ausführung von Kellerfußböden und -wänden, die sich auch auf Rohr- und Leistungsdurchführungen, Dehn- und Arbeitsfugen etc. erstreckt.
- Der Bauherr hat nach Abschluß der Bauarbeiten die Kontrollmessungen beim Wasserwirtschaftsamt Reutlingen zu beantragen.

Die Mindestschutzmaßnahmen sind als Auflagen in den noch zu erteilenden Baugenehmigungen aufzunehmen.

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. Sept. 1977 BGBl. I. S. 1763

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

ROTTENBURG a. Neckar, den 25.08. 1981

ENTWORFEN:

ROTTENBURG a. Neckar, den 25.08. 1981

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 23.10. 1979 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 03.09. 1981

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 09.12. 1980 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 03.09. 1981

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) für die Dauer eines Monats vom 12.01. 1981 bis 11.02. 1981 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

ROTTENBURG a. Neckar, den 03.09. 1981

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) mit Verfügung vom 1.12. 1981 genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 22.03. 1982

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 25.08. 1981 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 03.09. 1981

OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom ~~19~~ bis ~~19~~ wurden gem. § 12 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256) am 22.03. 1982 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den 22.03. 1982

OBERBÜRGERMEISTER

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

Stadt Rottenburg am Neckar

Begründung zum Bebauungsplan "ROLU-Siedlung- 2. Erweiterung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nach dem Konkurs der Firma ROLU-Normenbau AG, die Eigentümerin der Musterhaussiedlung - Siebenlinden war, wurden die vorhandenen Musterhäuser nicht mehr als solche genutzt, sondern der Wohnnutzung zugeführt. Da das Gebiet nur teilweise erschlossen und bebaut ist, sieht es die Stadt Rottenburg a.N. als notwendig an, i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung und Erschließung des Gebietes zu schaffen. Konkrete Mißstände der Ver- und Entsorgung erfordern dringend ihre Beseitigung durch eine städtebauliche Neuordnung im Rahmen eines Bebauungsplanes. Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes "ROLU-Siedlung - 2. Erweiterung" wurde vom Gemeinderat am 23.10.1979 beschlossen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die überörtliche Planung und die Raumordnung

Der vom Gemeinderat am 25.03.1980 beschlossene Flächennutzungsplanentwurf der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. weist für das Bebauungsplangebiet, wie auch im Bebauungsplan festgesetzt, gemischte Baufläche und Wohnfläche aus.

Für den Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Rottenburg a.N. wurde 1977 die Behördenanhörung durchgeführt und deren Bedenken im Gemeinderat behandelt. Für die Teilverwaltungsräume Hirrlingen, Starzach und Neustetten wurde 1978 die Behördenanhörung durchgeführt und zwischenzeitlich in den Gemeinderäten dieser Gemeinden behandelt. Der Gesamtflächenutzungsplanentwurf der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. wird derzeit für die öffentliche Auslegung gem. § 2a(6) BBauG vorbereitet.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für das westlich angrenzende Gewerbegebiet sind überbaubare Flächen erst in einem Abstand von ca. 50 m von den Wohngebäuden des Mischgebietes festgesetzt. Nach Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes und des TÜV Stuttgart e.V. sei ein Lärmschutzwall nicht erforderlich. Es wurde aber dennoch den Anregungen des Naturschutzes und der angrenzenden Bewohner gefolgt und ein 3 m hoher mit einheimischen Gehölzen bepflanzter Wall festgesetzt. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird darüber hinaus Rechnung getragen, indem die Böschungsfäche zum Baggersee als nicht überbaubar und mit einem Flächenpflanzgebot festgesetzt wurde.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Baugebiet befand sich im Eigentum der ehemaligen Firma ROLU-Normenbau AG an deren Stelle der Konkursverwalter und Kreditinstitute als Grundpfandgläubiger getreten sind. Einige Flurstücke und Wohnhäuser, ehemals Musterhäuser, wurden bereits an Privatpersonen verkauft. Ein anderer Teil der Flurstücke, speziell im Innenbereich des Baugebietes, befindet sich noch im Eigentum der o.g. Gruppe. Die bisherigen, überwiegend eingeschossigen, Musterhäuser sind, soweit genutzt, der Wohnnutzung zugeführt. Die derzeit vorhandene Erschließung muß als nicht ausreichend angesehen werden.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Siebenlindenstraße, über die das Baugebiet auch an das Stadtzentrum angebunden ist. Von ihr aus erfolgt die weitere Erschließung des Baugebietes durch einen 5,50 m breiten Wohnweg auf dem Geh- und Fahrverkehr gleichberechtigt sind. Für die verhältnismäßig geringe Anliegerzahl wird diese Form der Erschließung für günstig gehalten, was auch durch die Bürgerbeteiligung bestätigt wurde.

Die Versorgung des Gebietes ist derzeit nicht ausreichend, auch aus diesem Grunde ist eine Neuordnung des Gebietes erforderlich in der die vorhandenen Mißstände beseitigt werden.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird das Gebiet zwischen Anliegerstraße und Gewerbegebiet (GE) als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die festgesetzte maximal 2-geschossige Bebauung ergibt sich aus dem Baubestand. Für das östlich anschließende Gebiet wurde, entsprechend der schon vorhandenen Art und dem Maß der Nutzung, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximal 1-geschossigen Bebauung festgesetzt. Eine Abschirmung zum Gewerbegebiet erfolgt durch einen bepflanzten Wall in der vom Gewerbeaufsichtsamt und dem TÜV vorgeschlagenen Art. In dem Böschungsbereich zum Baggersee wurde ein Flächenpflanzgebot festgesetzt. Da das Gebiet Auffüllgelände eines ehemaligen Baggersees darstellt, müssen besondere bauliche Vorkehrungen geschaffen werden, um zukünftige Gebäude vor Schäden zu bewahren.

Bei Aushubarbeiten für die erforderlichen Baugruben können aus dem Müllvorkommen erhöhte Methangehalte austreten. Um eine sich hierbei ergebende Explosionsgefahr zu mindern, sollten diese Arbeiten nur unter geeigneten Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Nach derzeitigem Preisniveau müssen überschläglich 700.000.--DM für die Realisation des Bebauungsplanes angenommen werden. Die erforderlichen Mittel werden im Haushaltsplan 1981 bereitgestellt.

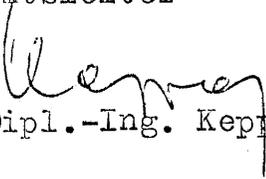
8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der noch nicht bebaute Gebietsteil befindet sich im Eigentum der Konkursverwaltung und der Grundpfandgläubiger, so daß sich ein Umlegungsverfahren erübrigt.

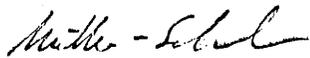
Aufgestellt:

Röttenburg am Neckar, den 25.08.1981

Stadtplanungsamt
Amtsleiter


Dipl.-Ing. Keppel

Bearbeiter



Dipl.-Ing. Müller-Schuh