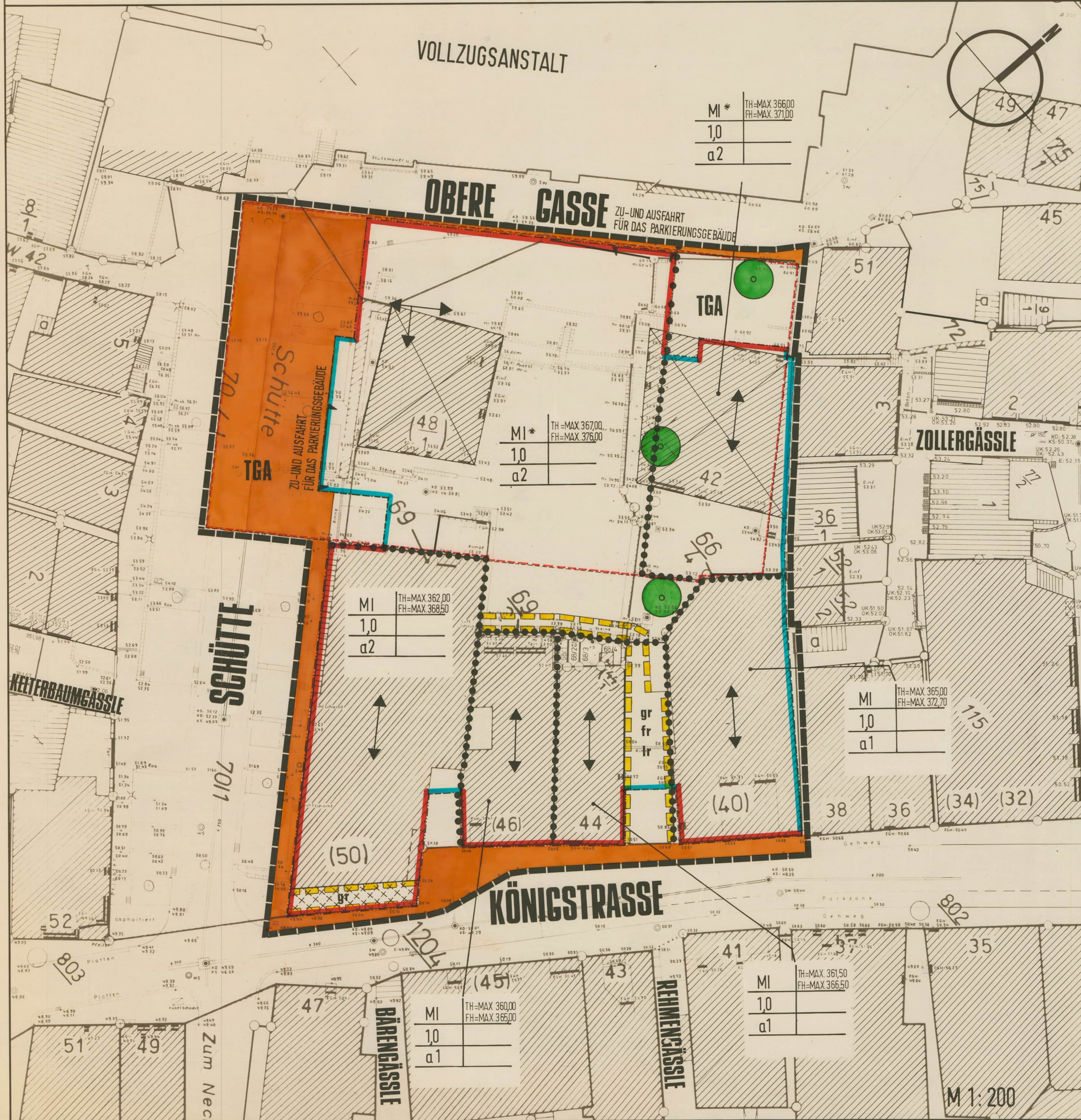
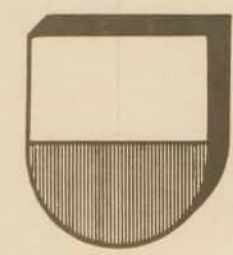




ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	MISCHGEBIET vgl. textliche Festsetzungen Nr. 11.
MI*	MISCHGEBIET vgl. textliche Festsetzungen Nr. 11.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,0	GRUNDFLÄCHENZAHL
TH=MAX.365,00	MAXIMALE TRAUFGHÖHE z. B. 365,00 m. ü. NN
FH=MAX.372,70	MAXIMALE FIRSTHÖHE z. B. 372,70 m. ü. NN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a1	ABWEICHENDE BAUWEISE vgl. textliche Festsetzungen Nr. 13.
a2	ABWEICHENDE BAUWEISE vgl. textliche Festsetzungen Nr. 13.

HAUPTFISTRICHTUNG ZWINGEND

BAULINIE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

ZU- UND AUSFAHRT FÜR DAS PARKIERGEBÄUDE

GRÜNFLÄCHEN

NEU ZU PFLANZENDE BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

TIEFGARAGE

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT vgl. textliche Festsetzungen Nr. 15.

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ARKADEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAXIMALE TRAUFGHÖHE MAXIMALE FIRSTHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Rechtsvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften der jeweils geltenden Altstadtsatzung nur, soweit nicht im Bebauungsplan abweichende Regelungen getroffen sind (z. B. Dachaufbauten, Fensterformate, Fenstergliederung).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 BauG (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG
14 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, Vergnügungsfestsetzungen und die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

14* - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO innerhalb dieses Mischgebietes ist insbesondere ein Parkierungsgebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauG zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsfestsetzungen und die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG
Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG
Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan ist die Bauweise in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO

a1: bei der abweichenden Bauweise "a1" gilt die geschlossene Bauweise, jedoch sind Gebäude auch ohne Einhaltung von vorderen und hinteren Abstandsflächen zulässig.

a2: bei der abweichenden Bauweise "a2" sind Gebäude mit einer Länge über 50 Meter und ohne Einhaltung von vorderen, hinteren und seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfistrichtung zwingend, hiervon ausgenommen sind Dachguben und Zwerchhäuser.

5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG

5.1 Im Erdgeschoß des Gebäudes Königstraße 50 ist zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht festgesetzt. Die mit Gehrecht belastete Fläche ist als Arkade entsprechend dem Pläneinschrieb auszubilden.

5.2 Zwischen den Gebäuden Königstraße 40 und 44 sowie im rückwärtigen Bereich der Gebäude Königstraße 44 und 46 ist zugunsten der jeweiligen Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Gebäude Königstraße 44, 46 und 50 sowie der Flurstücke Nr. 68/1, 68/2, 68/3 und 68/4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
Zwischen den Gebäuden Königstraße 40 und 44 ist zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht festgesetzt.

6.0 Pflanzgebot für Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Von den Standortarten kann abgewichen werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauG.

10. Gebäudehöhen

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt. Trauf- und Firsthöhe sind auf Normalnull -NN- (Meeresspiegel) bezogen.
Die Traufhöhe ist die untere waagerechte Begrenzung eines Daches, gemessen Oberkante Sparren oder entsprechender Tragkonstruktionen.
Von der Traufhöhenfestsetzung sind Dachguben, Zwerchhäuser und Krüppelwäme ausgenommen.

2.0 Fensterformate und Fenstergliederung

Innerhalb des Mischgebietes MI* sind stehende, -liegende und quadratische Fensterformate sowie Fenster ohne Gliederung zulässig.

III. HINWEISE

10. 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. Alle Bodengriffe innerhalb des Plangebietes und alle Veränderungen an Kulturdenkmälern oder deren Umgebung sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

3.0 Brandschutz

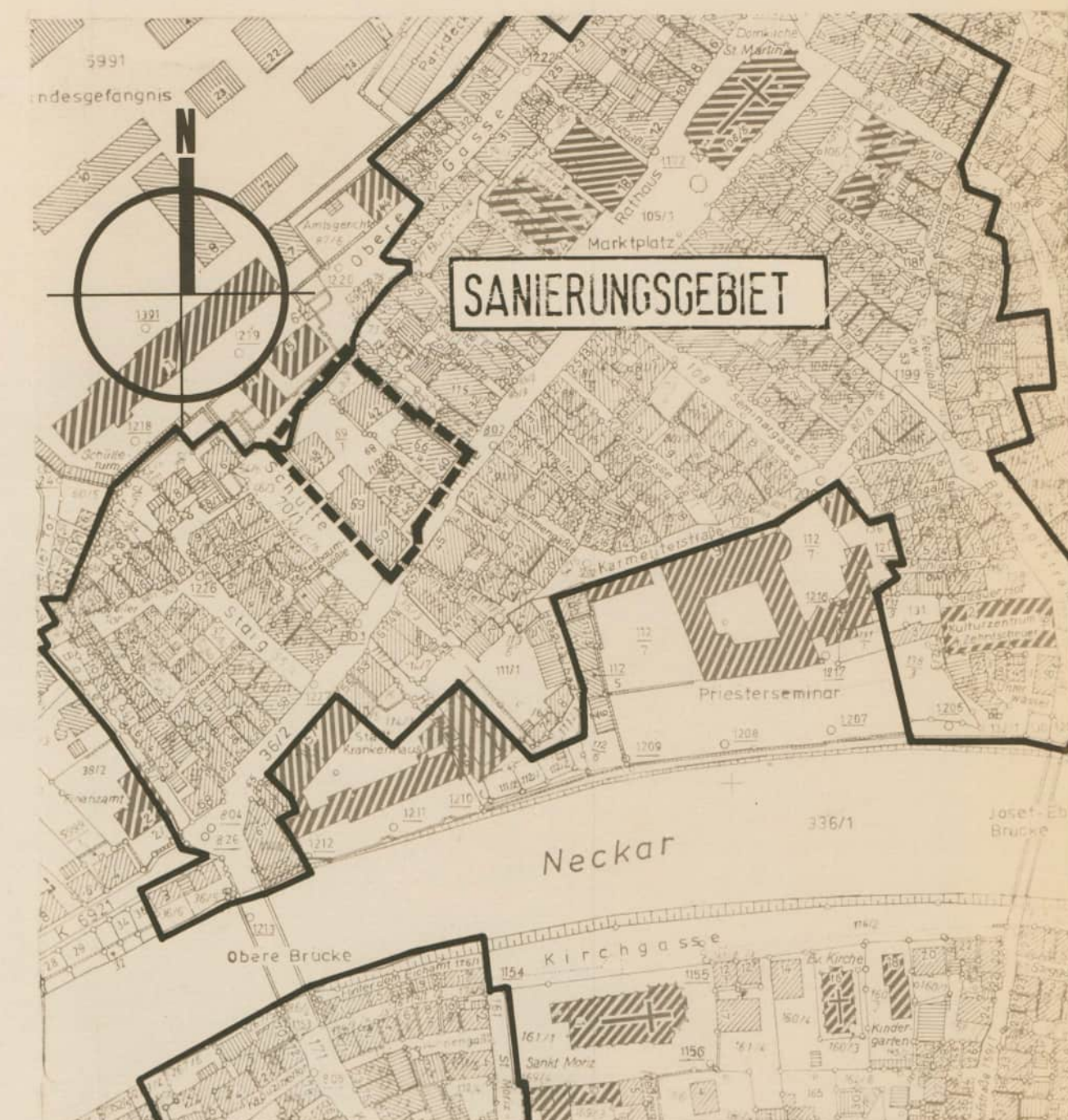
Bei Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (abweichende Bauweise) sind die Bestimmungen bezüglich des Brandschutzes einzuhalten.

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauG am 18.01.1990, ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 22.01.1990.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:2500



STADTPLANUNGSAMT ROTTENBURG AM NECKAR

10.10.1989

ROTTENBURG AM NECKAR BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTTE"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 27.01.1981 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Dieser Beschluss wurde am 11.03.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG und § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30.03.1981 (BBauG) und am 30.01.1989 (BauGB).

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.06.1989 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.06.1989, von 01.08.1989, bis 01.09.1989 in der Fassung vom 14.07.1989 / 10.10.1989 öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a. N., den 06.10.1989

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 10.10.1989 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:200 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.10.1989, sowie die Begründung in der Fassung vom 14.07.1989 / 10.10.1989.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 12.10.1989

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 28.12.1989, Nr. 22-32/2511-2-1/102/89, abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG
Rottenburg a. N., den 10.01.1990

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

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 18.01.1990, ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 22.01.1990.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI

MISCHGEBIET vgl. textliche Festsetzungen Nr. I1.

MI*

MISCHGEBIET vgl. textliche Festsetzungen Nr. I1.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,0

GRUNDFLÄCHENZAHL

TH=MAX. 365,00

MAXIMALE TRAUFHÖHE z. B. 365,00 m. ü. NN

FH=MAX. 372,70

MAXIMALE FIRSTHÖHE z. B. 372,70 m. ü. NN

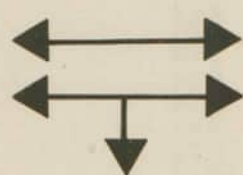
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a1

ABWEICHENDE BAUWEISE vgl. textliche Festsetzungen Nr. I3.

a2

ABWEICHENDE BAUWEISE vgl. textliche Festsetzungen Nr. I3.



HAUPTFIRSTRICHTUNG ZWINGEND



BAULINIE

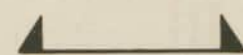


BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

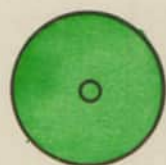


ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



ZU - UND AUSFAHRT FÜR DAS PARKIERUNGSGEBÄUDE

GRÜNFLÄCHEN



NEU ZU PFLANZENDE BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN



ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE



TIEFGARAGE



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT vgl. textliche Festsetzungen Nr. I5.



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



ARKADEN

ART DER BAU- LICHEN NUTZUNG	MAXIMALE TRAUFGHÖHE MAXIMALE FIRSTHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Rechtsvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften der jeweils geltenden Altstadtsatzung nur, soweit nicht im Bebauungsplan abweichende Regelungen getroffen sind (z.B. Dachaufbauten, Fensterformate, Fenstergliederung)

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 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265)

1. 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 innerhalb dieses Mischgebietes ist insbesondere ein Parkierungsgebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

3. 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 und a2 gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

a1: bei der abweichenden Bauweise "a1" gilt die geschlossene Bauweise, jedoch sind Gebäude auch ohne Einhaltung von vorderen und hinteren Abstandsflächen zulässig.

a2: bei der abweichenden Bauweise "a2" sind Gebäude mit einer Länge über 50 Meter und ohne Einhaltung von 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 Hauptfirststrichtung zwingend, hiervon ausgenommen sind Dachgauben und Zwerchhäuser.

5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Im Erdgeschoß des Gebäudes Königstraße 50 ist zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht festgesetzt. Die mit Gehrecht belastete Fläche ist als Arkade entsprechend dem Planeinschrieb auszubilden.

5.2 Zwischen den Gebäuden Königstraße 40 und 44 sowie im rückwärtigen Bereich der Gebäude Königstraße 44 und 46 ist zugunsten der jeweiligen Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Gebäude Königstraße 44, 46 und 50 sowie der Flurstücke Nr. 68/1, 68/2, 68/3 und 68/4 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Zwischen den Gebäuden Königstraße 40 und 44 ist zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht festgesetzt.

6.0 Pflanzgebot für Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Von den Standorten kann abgewichen werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (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 Firsthöhe sind auf Normalnull -NN- (Meeresspiegel) bezogen.

Die Traufe ist die untere waagerechte Begrenzung eines Daches, gemessen Oberkante Sparren oder entsprechender Tragkonstruktionen.

Von der Traufhöhenfestsetzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser und Krüppelwalme ausgenommen.

2.0 Fensterformate und Fenstergliederung

Innerhalb des Mischgebietes Mi* sind stehende, liegende und quadratische Fensterformate sowie Fenster ohne Gliederung zulässig.

III. HINWEISE

1.0 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

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

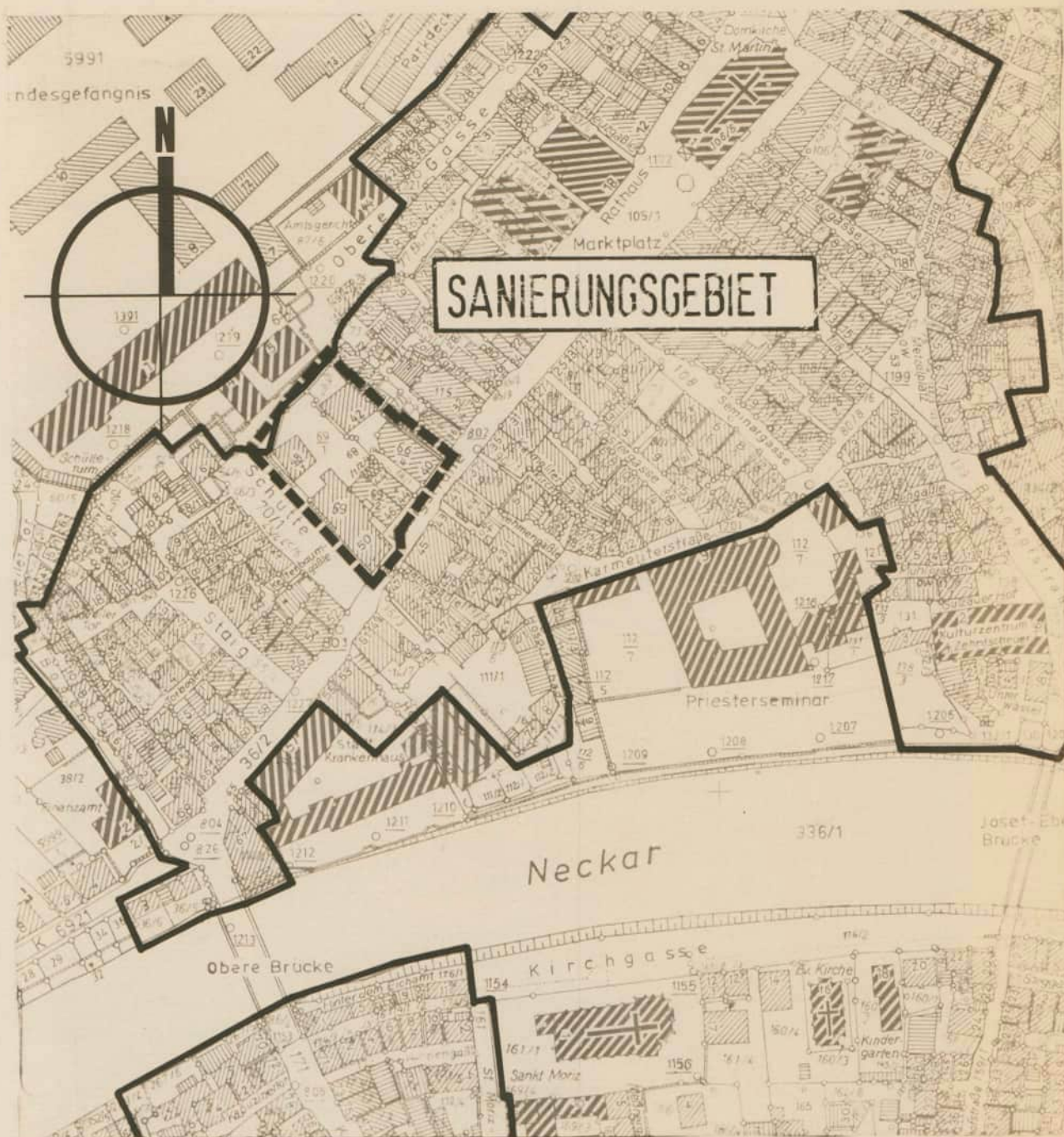
2.0 Denkmalpflege

Werden bei Bauvorhaben denkmalpflegerische Belange berührt, so ist das Landesdenkmalamt Außenstelle Tübingen, am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Alle Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes und alle Veränderungen an Kulturdenkmälern 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.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:2500



STADTPLANUNGSAMT ROTTENBURG AM NECKAR

10.10.1989

Karrey

ROTTENBURG AM NECKAR BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTTE"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 27.01.1981 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Dieser Beschluss wurde am 11.03.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG und § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30.03.1981 (BBauG) und am 30.01.1989 (BauGB)

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.06.1989 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 27.06.1989 von 01.08.1989 bis 01.09.1989
in der Fassung vom von bis
öffentlich ausgelegt.

Rottenburg a. N., den 06.10.1989

Karrey

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 10.10.1989 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:200 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.10.1989 sowie die Begründung in der Fassung vom 14.07.1989 / 10.10.1989

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 12.10.1989

K. Hoff

Oberbürgermeister



Karrey

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 28.12.1989 Nr. 22-32 / 2511.2-1/1102/89 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 10.01.1990

K. Hoff

Oberbürgermeister



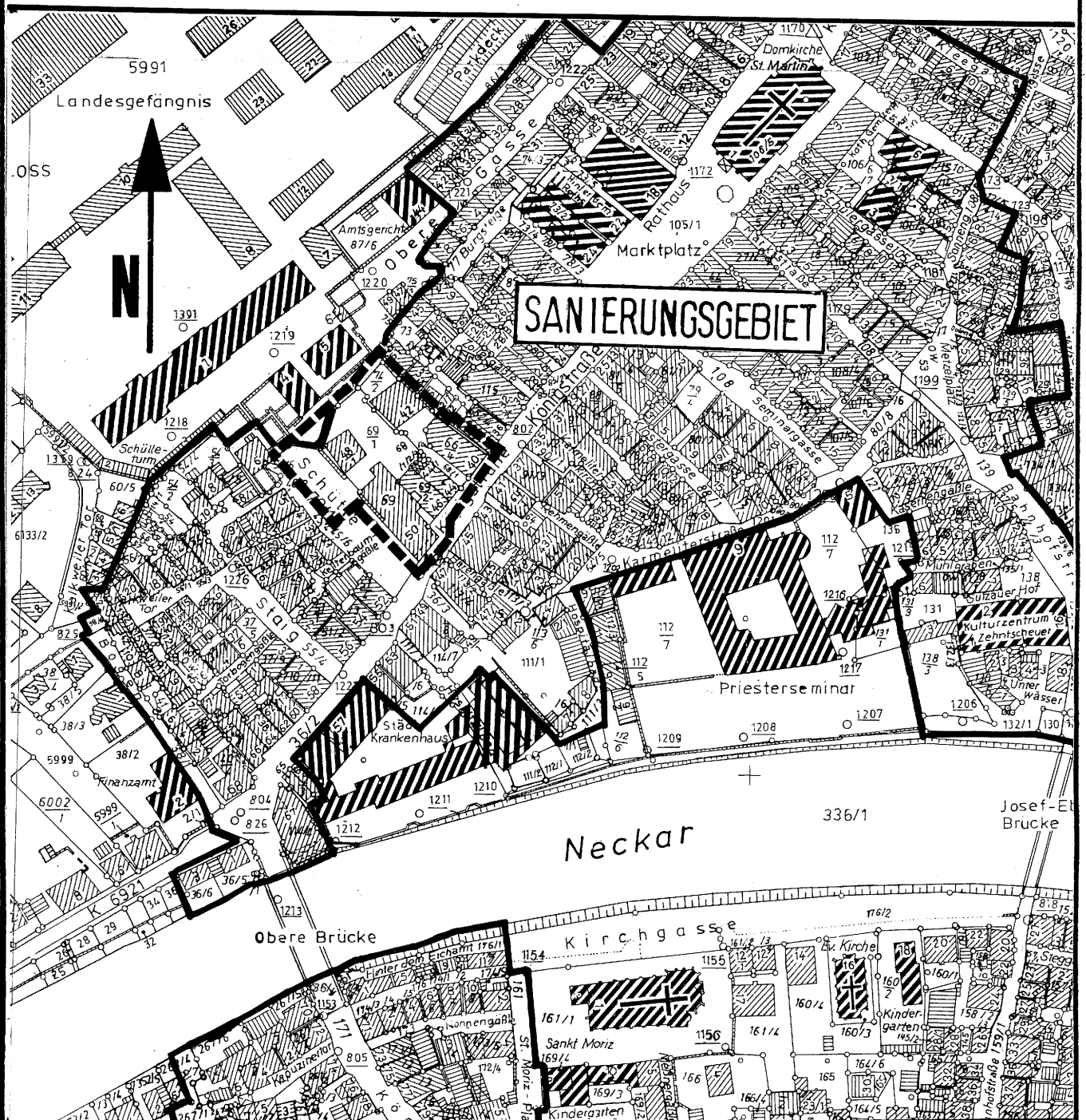
INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 18.01.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 22.01.1990

Karrey

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



GROSSE KREISSTADT



ROTTENBURG
AM NECKAR

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der historischen Altstadt von Rottenburg a.N. und befindet sich an der Grenze zur Stadterweiterung "Spitalvorstadt".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schütte" wird im Norden von der "Oberen Gasse", im Westen von der "Schütte" und im Süden von der Königstraße gebildet. Die Gebäude Königstraße 40 und 42 liegen innerhalb des Plangebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dieser Bereich städtebaulich neu geordnet, insbesondere wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des vorgesehenen Parkierungsgebäudes geregelt. Die städtebauliche Erneuerung der historischen Altstadt und der Umbau von Straßen und Plätzen macht den Bau des Parkhauses erforderlich.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist das Gebiet "Schütte" als Sanierungsgebiet dargestellt. Die angrenzenden Baugebiete im Westen sind als gemischte Bauflächen gekennzeichnet. Diese Bereiche sind in der Zwischenzeit ebenfalls als förmliches Sanierungsgebiet beschlossen und festgelegt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Im nördlichen Teil des Baugebietes ist aus besonderen städtebaulichen Gründen (Stadterneuerung) ein Parkierungsgebäude zulässig.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet "Schütte" liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Rottenburg a.N. und im Geltungsbereich der Altstadtsatzung. Hiervon sind gem. § 12 Ausnahmen und Befreiungen zulässig. Insbesondere, wenn diese eigenständige Architektenlösungen beinhalten, die sich aus der Funktion eines Parkhauses ergeben und eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Altstadt nicht zu befürchten ist.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser. Sie haben 2-3 Vollgeschosse und Steildächer mit einer Neigung von ca. 50°. Die Dachformen sind unterschiedlich, es gibt Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddächer. Im Hof des Geschäftshauses Königstraße 50 sind z.Zt. private Stellplätze untergebracht.

Die angrenzende Bebauung ist durch die mittelalterliche Baustruktur geprägt. Die Grundstücke sind relativ klein und in der Regel ganz überbaut. Private Freiflächen sind selten.

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Landesvollzugsanstalt. Im Süden entlang der Königstraße sind Wohn- und Geschäftshäuser. Der Krankenhausbereich zwischen Königstraße und Neckar grenzt im Südwesten an. Die bestehende Bebauung ist überwiegend dreigeschossig. Zwischen "Schütte" und "Staig" haben die Gebäude oftmals zwei Vollgeschosse und werden häufiger zu Wohnzwecken genutzt.

Aufgrund der Nutzungsvielfalt kann der gesamte Bereich als gemischte Baufläche charakterisiert werden.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gebietes ist durch die bestehenden Straßen "Schütte" und "Obere Gasse" vorgegeben. Verkehrsrechtlich ist die "Obere Gasse" als Einbahnstraße ausgewiesen. In der "Schütte" ist bis zur "Oberen Gasse" Gegenverkehr zugelassen. Diese Regelung soll auch nach dem Bau des Parkierungsgebäudes erhalten bleiben. Dies hat zur Folge, daß das Parkierungsgebäude aus zwei Richtungen erreichbar ist:

- Aus dem westlichen Stadtgebiet über die Königstraße und die "Schütte" und
- aus dem östlichen Stadtgebiet über die "Obere Gasse".

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme des Parkierungsgebäudes ist beabsichtigt, die "Schütte" neu zu gestalten und gegebenenfalls eine Linksabbiegespur zum Parkhaus vorzusehen. Weiterhin soll in der "Schütte" entlang des Gebäudes Königstraße 50 ein Gehweg angelegt werden. In diesem Bereich müssen dann die öffentlichen Parkplätze entfallen oder neu geordnet werden. Ein Gutachten, das zur Zeit in Auftrag gegeben ist, soll Aufschluß über den endgültigen Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche "Schütte" geben.

Die Lage des Baugebietes innerhalb der Stadt mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen macht keine weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig.

Die Arkaden im Erdgeschoß des Gebäudes Königstraße 50 werden planungsrechtlich abgesichert. Zusätzlich wird hier noch Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ausgewiesen, damit den Fußgängern an dieser Engstelle ein sicherer Gehweg zur Verfügung steht.

Die fußläufige Erschließung des Parkierungsgebäudes von der Königstraße bis zur Oberen Gasse erfolgt zwischen den Gebäuden Königstraße 40 und 44. Hier wird auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Gebäude Königstraße 44, 46 und 50 festgesetzt.

6. Planungskonzeption

Die bestehende und typische Baustruktur der historischen Altstadt bestimmt das Konzept des Bebauungsplanes. Städtebauliche Merkmale wie Straßenraumprofile, Gebäudeanordnung, Geschossigkeit und Bauweise werden durch entsprechende Festsetzungen zwingend geregelt.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Situation wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Sie hat zum Inhalt, daß Gebäude ohne bzw. mit geringeren Abstandflächen zulässig sind.

Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes, in dem das Parkierungsgebäude vorgesehen ist, wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit dem Inhalt festgesetzt, daß insbesondere ein Parkierungsgebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB zulässig ist. Nach dem derzeitigen Planungsstand können in dem Parkierungsgebäude 276 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Stellplätze sind insbesondere aufgrund von öffentlichen Baumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung der historischen Altstadt erforderlich.

Das bestehende Parkraumdefizit ist durch den Bau der Fußgängerzone sowie den Umbau von Altstadtgassen bedingt.

Als Ersatz hierfür sind am Rande der Altstadt vier Standorte für öffentliche Stellplätze vorgesehen, die untereinander nicht austauschbar sind.

Das Parkdeck "Alte Welt" ist bereits realisiert und für das Parkhaus "Sprollstraße" ist der Bauantrag eingereicht. Die Bedeutung der römischen Funde an der Sprollstraße und die Entscheidung, hier ein Parkierungsgebäude mit Museum zu errichten, führte zu einer geringeren Anzahl von Stellplätzen als ursprünglich geplant waren. Diese Differenz kann mit dem Bau des Parkierungsgebäudes "Schütte" ausgeglichen werden.

Außerdem ist beabsichtigt, im Bereich der Ankerschule weitere Parkplätze herzustellen.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird entsprechend der bestehenden Nutzung ebenfalls ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten wird das städtebauliche Ziel angestrebt, die innerstädtische Nutzungsstrukturen zu sichern. Flächen, die für Fußgänger leicht erreichbar sind, bleiben dem Ladeneinzelhandel bzw. den Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Außerdem wird die Wohnnutzung vor negativen Auswirkungen, wie z.B. Lärmemissionen, die i.d.R. von Vergnügungsstätten ausgehen, geschützt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahlen mit 1,0 und die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die Grundflächenzahl von 1,0 ist durch die bestehende und typische Baustruktur der historischen Altstadt gerechtfertigt und wird gem. § 17 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da das Parkierungsgebäude so konzipiert ist, daß ein Innenhof entsteht.

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 bestehenden Nachbarbebauung. Die Trauf- und Firsthöhen werden in Meter angegeben, bezogen auf Normal Null (NN, Meeresspiegel).

7. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der Bauantrag für den Abbruch der bestehenden Gebäude Königstraße 42 und 48/1 wird z.Zt. erarbeitet. Die Abbrucharbeiten sollen noch im Verlaufe dieses Sommers durchgeführt werden. Die Stadt Rottenburg a.N. ist bestrebt, das Parkierungsgebäude kurzfristig zu realisieren, so daß mit einer zügigen Planverwirklichung gerechnet werden kann.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen.

Aufgestellt:

Rottenburg a.N., den 14. 7. 1989 / 10. Okt. 1989


Keppel


Kuntz