

BEBAUUNGSPLAN SIMON-SCHWEIZER-STR.

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M. 1:250

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
2WE Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig

Mass der baulichen Nutzung

TH Traufhöhe (Höchstwert)
FH Firsthöhe (Höchstwert)
0,4 Grundflächenzahl GRZ
0,06 Geschossflächenzahl GFZ

Bauweise, Baugrenzen

Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Grünfläche

Bäume, die zu erhalten sind

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung der Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ u. GFZ

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

DN MIN 30° Dachneigung min. 30°

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Fahrbahn
Gehweg

Nutzungsschablone

Bau- gebiet	Traufhöhe Firsthöhe	max.
GRZ	GFZ	
Bau- weise		
	Dachneigung	Wohneinheiten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften in Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1990 (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. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke -, Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 5 - Tankstellen - unzulässig.
In den Bereichen, die mit 2 WC gekennzeichnet sind, sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen dem Einschluss im Bebauungsplan

Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sind die Grundstücksflächen maßgebend, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hintersten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung liegt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschluss im Bebauungsplan:
offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die Gebäude sind parallel und/oder senkrecht zu den festgesetzten Baugrenzen anzuordnen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls sind neue, einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

11. BAURECHTSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.4.05 (GBl. S. 1) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachgestaltung

- Als Dachform sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen, insbesondere Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Bei Dachbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
Dachneigungen sind unzulässig.

- Die Dachneigung aus mindestens 30° betragen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind rote bis braune Ziegel- und Betondachsteine zulässig. Flachdächer können begrünt werden.

- Pultdächer sind nur zulässig, sofern diese von senkrechten Wandflächen abgeschleift werden.

2. Gebäudehöhen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstwerte.

Die Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Geländeoberfläche, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit überkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Firsthöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Traufhöhe auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

Traufhöhen von Dachbauten und Krüppelwalmdächern sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttraufhöhe ausgenommen.

Die Firsthöhe wird auf die mittlere Geländeoberfläche bezogen, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird. Unabhängig von der Traufhöhe sind Kniestocke bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

11.1. HILFSGRÖßEN

1. Geländeoberfläche
Die Höhe der mittleren Geländeoberfläche wird im Baugenehmigungsverfahren vom Bauressamt festgelegt.

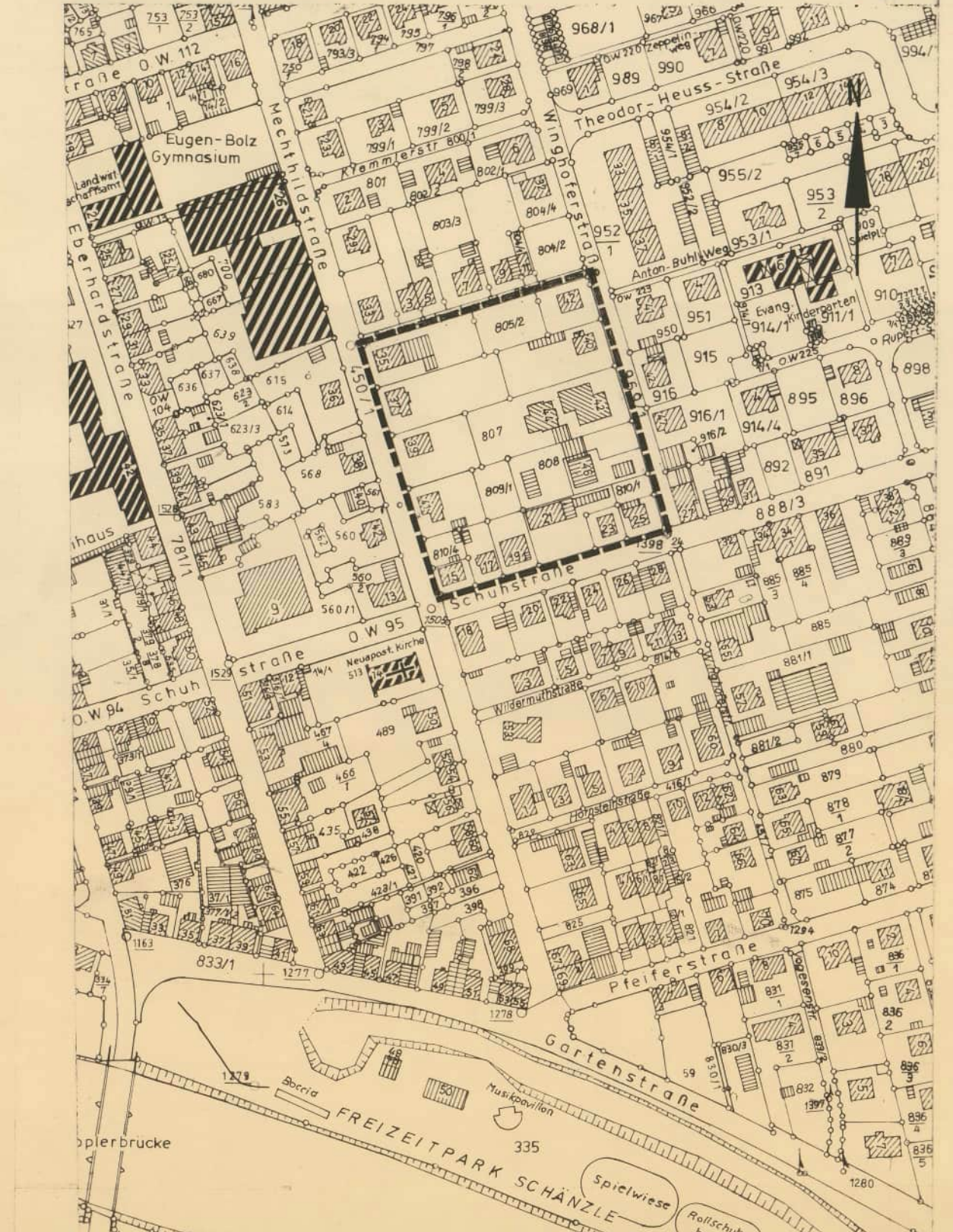
2. Geländeschnitte
Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

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

4. Ortsbauplan
Der Ortsbauplan "Krennle Straße" und die Ortsbauplanung werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes für diesen Geltungsbereich aufgehoben.

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:2500



ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN SIMON-SCHWEIZER-STR.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16.12.1986 gemäß § 2 Absatz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 19.07.1987 öffentlich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.02.1987

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.10.1987 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.10.1987 ... bis 01.02.1987 einschließlich öffentlich aus-
gelegt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 15.02.1988 als Satzung be-
schlossen.

6. ANZEIGE
Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde mit Verfügung des Regierungs-
präsidiums Tübingen vom 18.06.1988 Nr. 24-34/250.2-1/1023/A
abgeschlossen.

7. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am 07.07.1988 ortsüblich
bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan
rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, DEN 1. APRIL 1988

ÜBERBÜRGERMEISTER

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTS

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
2WE	Pro Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig

Mass der baulichen Nutzung

TH	Traufhöhe (Höchstwert)
FH	Firsthöhe (Höchstwert)
0.4	Grundflächenzahl GRZ
①0.6	Geschossflächenzahl GFZ

Bauweise , Baugrenzen

	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Grünfläche

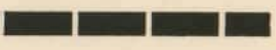
	Bäume , die zu erhalten sind
--	------------------------------

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung der Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ u. GFZ
--	--

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
--	--

DN MIN 30°	Dachneigung min. 30°
------------	----------------------

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
--	--

Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsfläche
	Fahrbahn Gehweg

Nutzungsschablone

Bau- gebiet	Traufhöhe Firsthöhe	max.
GRZ	GFZ	
Bau- weise		
Dachneigung Wohneinheiten		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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 3.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Bau-nutzungsverordnung (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. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke -, Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 5 - Tankstellen - unzulässig. In den Bereichen, die mit 2 WE gekennzeichnet sind, sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechen dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sind die Grundstücksflächen maßgebend, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hintersten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung liegt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:
offene Bauweise, es sind
nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die Gebäude sind parallel und/oder senkrecht zu den festgesetzten Bau-grenzen anzuordnen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-fläche zulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls sind neue, einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.4.85 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachgestaltung

- Als Dachform sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen, insbesondere Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Dachaufbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Die Dachneigung muß mindestens 30 ° betragen, Garagen, überdachte Stell-plätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind rote bis braune Ziegel- und Betondachsteine zulässig. Flachdächer können begrünt werden.
- Pultdächer sind nur zulässig, sofern diese von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.

2. Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Höchstwerte.

Die Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Geländeoberfläche, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gel-ten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Trauflänge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

Traufhöhen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Trauf-höhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen.

Die Firsthöhe wird auf die mittlere Geländeoberfläche bezogen, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird. Unabhängig von der Traufhöhe sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

III. HINWEISE

1. Geländeoberfläche

Die Höhe der mittleren Geländeoberfläche wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt

2. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrund-stück beizufügen.

3. Bodendenkmalpflege

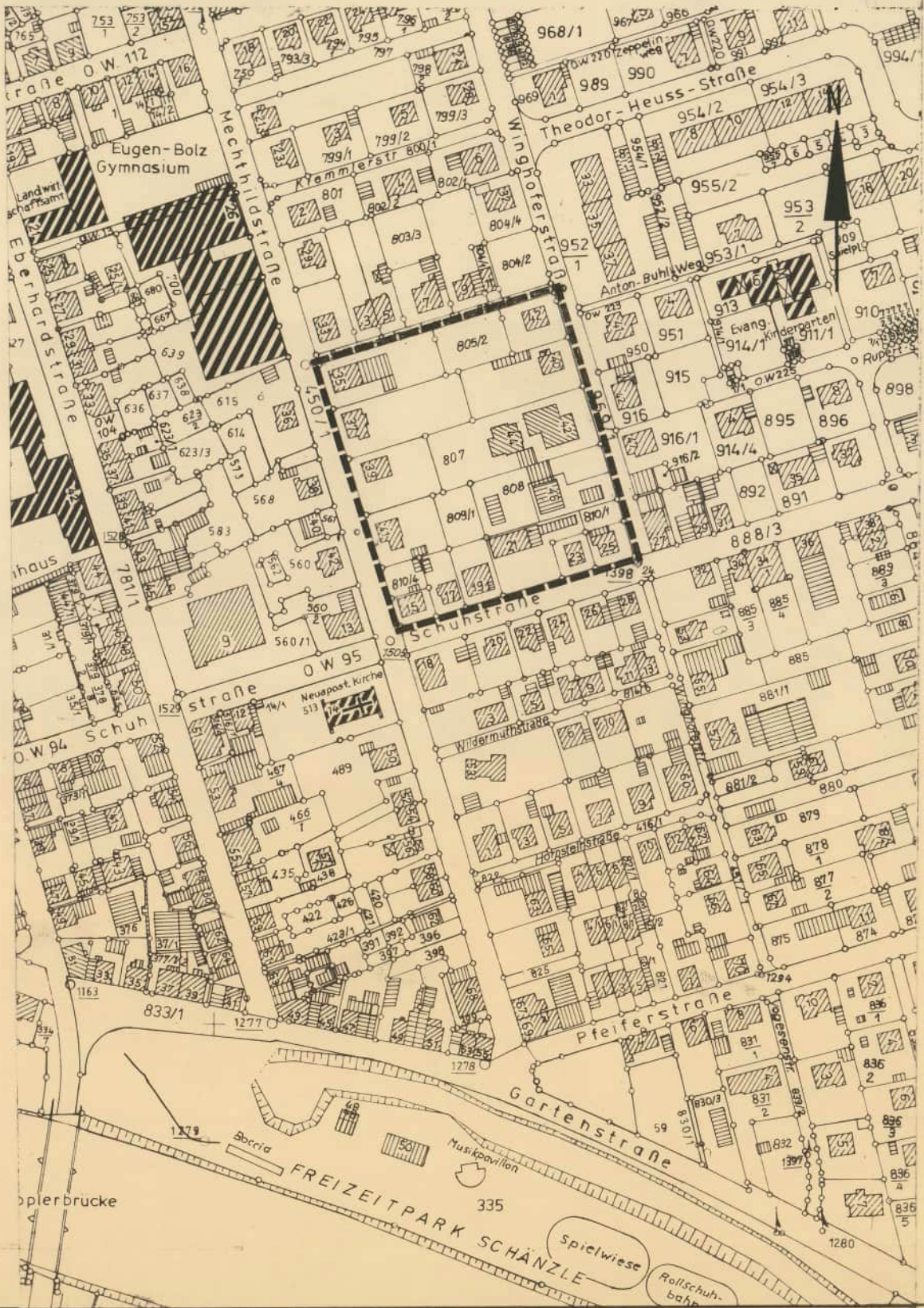
Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher noch nicht bekannte Fundstellen ange-schnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benach-richtigen.

4. Ortsbauplan

Der Ortsbauplan "Kremmler Straße" und die Ortsbausatzung werden mit der Rech-verbindlichkeit dieses Bebauungsplanes für diesen Geltungsbereich aufgehoben.

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 2500



ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN ,SIMON-SCHWEIZER-STR.'

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16.12.1986 gemäß § 2 Absatz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2257, 3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 30.01.1987 öffentlich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 BBauG erfolgte am 09.02.1987

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.10.1987 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.11.1987 bis 01.12.1987 einschließlich öffentlich aus-
gelegt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 15.03.1988 als Satzung be-
schlossen.

6. ANZEIGE

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde mit Verfügung des Regierungs-
präsidiums Tübingen vom 15.06.1988 Nr. 22-32/2511.2-1-1023/8
abgeschlossen.

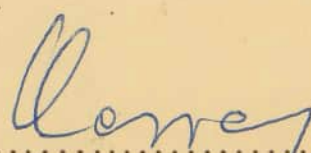
7. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am 07.07.1988 ortsüblich
bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan
rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, DEN 15.03.1988


.....
OBERBÜRGERMEISTER




.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTS

Begründung zum Bebauungsplan
"Simon-Schweizer-Straße" in Rottenburg a.N.-Kernstadt

Inhalt

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes "Simon-Schweizer-Straße" ist, diesen Bereich zwischen Winghoferstraße, Schuhstraße, Mechthildstraße und Simon-Schweizer-Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Nachdem auf dem Grundstück Parz. Nr. 807 eine Bebauung mit Vorder- und Hintergebäude zugelassen wurde, ist für das neugebildete Grundstück Parz. Nr. 806/3 eine Bauvoranfrage eingereicht worden, die ebenfalls eine Bebauung in zweiter Reihe vorsieht.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um auf dem großen und zentrumsnahen Grundstück in diesem Bereich planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine Gleichbehandlung gewährleisten.

2. Einfügen in übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen (W) dargestellt. Als künftige zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Abstimmung mit den bestehenden Nutzungen ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet nördlich und südlich der Simon-Schweizer-Straße besteht ein Ortsbauplan, in dem insbesondere Bauflächen, Bauverbotsflächen und öffentl. Verkehrsflächen festgesetzt sind. Der Ortsbauplan wurde am 2.6.1959 vom Landratsamt Tübingen genehmigt. Bauvorhaben in diesem Bereich mußten bisher nach o.g. Regelungen und nach § 34 BBauG beurteilt werden.

Der Ortsbauplan "Kremmler Straße" und die Ortsbausatzung treten mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Simon-Schweizer-Straße" in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gebiet innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Neben dieser Nutzung besteht im Bereich des Bebauungsplanes eine Privatklinik (Parz. Nr. 807) und eine Schreinerei (Parz. Nr. 808). Ein ehemaliger Lebensmittelladen im Gebäude Schuhstraße Nr. 21 wurde mittlerweile aufgegeben.

Das Charakteristikum dieses Baugebietes ist die überwiegend zweigeschossige Wohnhausbebauung mit Sockelgeschossen bis ca. 1,30 Meter. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen den Extremwerten 0,07 und 0,33, die Geschößflächenzahl zwischen 0,11 und 0,62. Diese unterschiedlichen Werte sind durch die z.T. großen und andererseits auch kleinen bestehenden Grundstücke bestimmt.

Im Innenbereich des Baugebietes "Simon-Schweizer-Straße" bestehen Nutzgärten und Grünflächen, die insbesondere mit Obstbäumen bepflanzt sind.

5. Angaben zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist durch folgende bestehende Straßen erschlossen: im Norden die Simon-Schweizer-Straße, im Osten die Winghoferstraße, im Süden die Schuhstraße und im Westen die Mechthildstraße.

Im angrenzenden Bebauungsplan "Eugen-Bolz-Gymnasium" ist die Mechthildstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Für die Verbindungsstraße zwischen Winghoferstraße und Mechthildstraße, die im Ortsbauplan ausgewiesen ist, besteht kein Bedarf mehr. Sie ist in den vergangenen Jahren nicht realisiert worden und wird deshalb im Bebauungsplan-Simon-Schweizer-Straße auch nicht mehr ausgewiesen.

Die Erschließung der zulässigen Bebauung in zweiter Reihe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens öffentlich-rechtlich zu sichern. Eine planungsrechtliche Regelung erfolgt deshalb nicht, weil diese Grundstücke jeweils einem Eigentümer gehören und im Falle einer Bebauung die Bedürfnisse der Betroffenen besser aufeinander abgestimmt werden können.

Im Bereich der Winghoferstraße sind Teile der Fahrbahn und der gesamte Gehweg auf den angrenzenden Grundstücksflächen errichtet worden. Die Stadt Rottenburg a.N. beabsichtigt diese Flächen zu erwerben.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet ist entlang der bestehenden Straßen im wesentlichen mit Wohngebäuden bebaut. Aus diesem Grund wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem die bestehenden gewerblichen Nutzungen in Zukunft auch weiterhin zugelassen werden können. Die charakteristische zweigeschossige Bebauung mit Sockelgeschossen bis zu einer Höhe von 1,30 Meter wird aufgenommen und durch entsprechende Festsetzungen bei der Traufhöhe (max. 6,80 Meter) und der Firsthöhe (max. 12,80 Meter) berücksichtigt. Für die Gebäude in zweiter Reihe darf die Traufhöhe max. 4,0 Meter und die Firsthöhe max. 8,0 Meter betragen. Außerdem wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Diese Festsetzungen haben zum Ziel, daß erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Verkehrsaufkommen vermieden werden.

Damit die charakteristischen Sockelgeschosse auch weiterhin zugelassen werden können, werden die Trauf- und Firsthöhen auf die von der Baurechtsbehörde festzulegende mittlere Geländeoberfläche bezogen.

Das Maß der baulichen Nutzung, hier die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und die Geschosßflächenzahl (GFZ = 0,8) wird einheitlich für das gesamte Gebiet festgesetzt. Um jedoch eine Berechnungsgrundlage zu erhalten, die die unterschiedlichen Grundstücksgrößen berücksichtigt, wird im Bebauungsplan diejenige Fläche des Baugrundstücks bestimmt, die für die GRZ und GFZ maßgebend ist.

Die Bauweise orientiert sich am Bestand und ist als offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

Zur Erhaltung der Freiflächen im Innern des Baugebietes ist die überbaubare Grundstücksfläche in ihrer Tiefe und damit auch die nichtüberbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Außerdem sind diejenigen Bäume, die bestehen bzw. wieder ersetzt werden sollen, im Bebauungsplan ausgewiesen.

Es dürfen jedoch nur Laubbäume vorzugsweise Obstbäume angepflanzt werden.

7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Das Plangebiet ist bereits im wesentlichen bebaut. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen.

Für den Erwerb der privaten Grundstücksflächen, auf denen bereits die öffentl. Verkehrsfläche hergestellt ist, entstehen Kosten in Höhe von ca. 15.000,-- DM.

Aufgestellt: 25. 9. 1987 / 15. 3. 1988


Keppe

Bearbeiter:


Kuntz