



FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:

BABUTE FLÄCHEN

WOHNGEBÄUDE:	860 qm	
GARAGEN:	288 qm	= 1148 qm
FLUSSWEIDE:	80 qm	
FAHRWEGE:	1312 qm	= 1392 qm

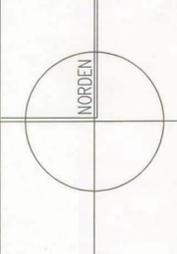
GRÜNFLÄCHEN

PRIVAT GRÜNFLÄCHEN (SONDERNUTZUNGSRECHTE):	1834 qm	
GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHEN:	252 qm	= 2086 qm
GES. GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	4626 qm	

# SIEBENLINDENSTRASSE



- ## LEGENDE
- FAHRWEGE
  - FLUSSWEIDE
  - STELLPLÄTZE
  - WOHNGEBÄUDE+ GARAGEN
  - BEGRÜNT FLACHDÄCHER/GARAGEN
  - ANBAUTEN
  - GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHEN
  - GRÜNFLÄCHEN / SONDERNUTZUNG
  - BÄUME



# RUTENWEG

BEBAUUNG DES GRUNDSTÜCKS  
FLURSTÜCKSNR.: 10796  
IN 72 108 ROTTENBURG

BAUHERR:  
HP dr. hürle + partner  
BAUTRÄGERGESELLSCHAFT (gbr)  
JETTINGER STRASSE 1  
71149 BONDORF  
TEL. 07457 - 6043

(DER BAUHERR)

### ROTTENBURG AM NECKAR VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "SIEBENLINDEN TEIL II"

**3 FERTIGUNG**

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der VEP wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 06.07.1999 als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.  
Rottenburg am Neckar, den 06.07.1999

*[Signature]*  
Bürgermeister  
*[Signature]*  
Leiter des Stadtplanungsamtes

**AUSFERTIGUNG**  
Rottenburg am Neckar, den 28.01.2000

*[Signature]*  
Bürgermeister  
*[Signature]*  
Leiter des Stadtplanungsamtes

**INKRAFTTRETEN**  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 04.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan rechtsverbindlich.

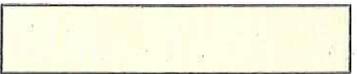
VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN

LAGEPLAN M 1:200

GEF: ROTTENBURG 10.02.1999

FREIER ARCHITEKT  
HARALD KREUZBERGER  
RADBRUNNENSTRASSE 11  
72 108 ROTTENBURG  
TEL. 07472 - 42 301  
FAX. 07472 - 42 302

# LEGENDE



FAHRWEGE



FUSSWEGE



STELLPLÄTZE



WOHNGBÄUDE+ GARAGEN



BEGRÜNTE FLACHDÄCHER/GARAGEN



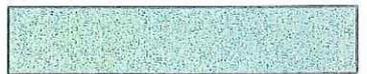
ANBAUTEN



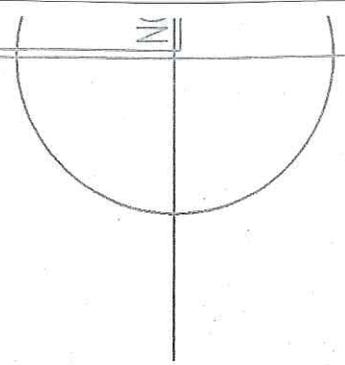
GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN / SONDERNUTZUNG



BÄUME



ROTTENBURG AM NECKAR  
VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
"SIEBENLINDEN TEIL II"

**3** FERTIGUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

Der VEP wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar  
am 06.07.1999 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 06.07.1999

  
Bürgermeister



  
Leiter des Stadtplanungsamtes

AUSFERTIGUNG

Rottenburg am Neckar, den 28.01.2000

  
Bürgermeister



INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 04.02.2000  
ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde  
der Vorhaben- und Erschließungsplan rechtsverbindlich.

VORHABEN-  
ERSCHLIESS

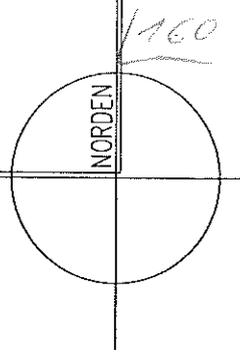
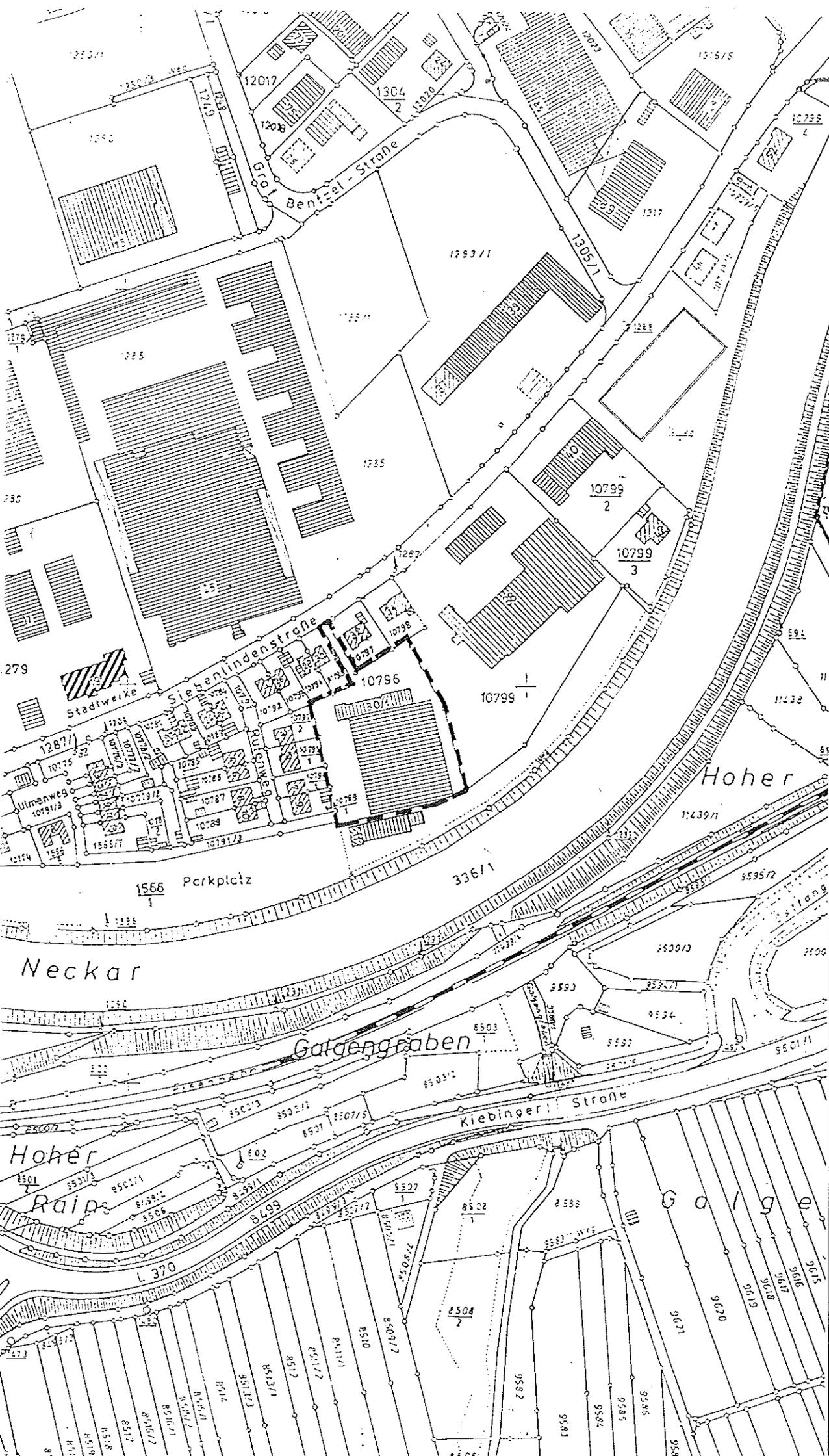
LAGEPLAN

GEF: ROTTENBU

FREIER A  
HARALD KR  
RADBRUNNEN  
72 108 RC

TEL 07472 - 42 391  
FAX 07472 - 43 207

  
( DER ARCHITEKT )



BEBAUUNG DES GRUNDSTÜCKS  
 FLURSTÜCKSNR.: 10796  
 IN 72 108 ROTTENBURG

BAUHERR:  
 HP dr. hürle + partner  
 BAUTRÄGERGESELLSCHAFT (gbr)  
 JETTINGER STRASSE 1  
 71149 BONDORF  
 TEL. 07457 - 6043

ÜBERSICHTSPLAN  
 M 1 : 2.500

FREIER ARCHITEKT  
 HARALD KREUZBERGER  
 RADBRUNNENSTRASSE 11  
 72 108 ROTTENBURG  
 TEL. 07472 - 42 391  
 FAX. 07472 - 43 207

## BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SIEBENLINDEN TEIL II

### 1. **Erfordernis der Planaufstellung**

Das Planungsgrundstück ist derzeit mit einer Tennishalle, die als Lagerhalle genutzt wird, bebaut. Um dieses Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen, ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig.

### 2. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Planungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennis“ dargestellt.

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die geplante Wohnbebauung entsprechend berücksichtigt.

### 3. **Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wird begrenzt :

- im Norden und Westen durch die vorhandene Wohnbebauung in der Siebenlindenstraße und im Rutenweg,
- im Süden durch das Kleintierzüchterheim,
- im Osten durch ein gewerbliches Gebäude.

Das einseitig schwach zum Neckar hin geneigte Baugrundstück ist mit einer Halle bebaut, die derzeit als Lagergebäude dient. Zuvor wurde dieses Gebäude als Tennishalle genutzt. Aus dieser Zeit stammen auch noch der Tennisplatz und der Parkplatz.

Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich um Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude. Alle Gebäude besitzen Satteldächer mit 40 - 55 ° Dachneigung. Die Umgebungsbebauung ist 1 - und 2 - geschossig und besitzt Kniestöcke bis 1,0 m Höhe.

### 4. **Konzeption**

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Art der baulichen Nutzung:

Für den Planbereich wird für die neue überbaubare Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der beiliegenden Planung festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Mit der geplanten Bebauung sollen preiswerte familiengerechte Gebäude entstehen.

Grundflächenzahl : GRZ 0,4

Geschoßzahl : 2 Vollgeschosse und ausgebaute Dachgeschosse

Traufhöhe : 6,40 m

Firsthöhe : 11,10 m

Dachneigung : ca 45°

Die Höhenlage der Gebäude wird entsprechend der vom 12.04.99 bis 12.05.99 erneut öffentlich ausgelegten Planung wie folgt festgeschrieben :

Traufhöhe : 348,00 m ü.NN

Firsthöhe : 352,70 m ü.NN

Die Firsthöhen entsprechen dem Mittel aus den Firsthöhen der Siebenlindenstraße und dem Rutenweg.

Verkehrerschließung:

Das neue Wohngebiet wird über die Siebenlindenstraße und den Rutenweg erschlossen. Die Zufahrt zum Wohngebiet soll über die Siebenlindenstraße, die Ausfahrt über den Rutenweg erfolgen.

Ver- und Entsorgung:

Für die im Planbereich entstehende Wohnbebauung ist die äußere Ver- und Entsorgung bereits gesichert. Im Bereich der Erschließungsstraße sind Kanäle und Leitungen neu zu verlegen.

Von der Siebenlindenstraße erfolgt die Erschließung mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon. Das Abwasser wird direkt in den Abwassersammler am Kleintierzüchterheim Flurstück Nr. 1566/1 eingeleitet. Das Dachflächenwasser wird zur Wiederverwendung in Zisternen geleitet. Überschüssiges Dachwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Die Erschließungsmaßnahme erfolgt auf rein privater Basis und bleibt auch in privatem Besitz. Dies hat zur Folge, daß z.B. Winterdienst, Müllentsorgung, Verkehrssicherungspflicht, Straßenbeleuchtung, Unterhaltskosten etc. im Organisations- und Verantwortungsbereich der Besitzer verbleibt und die Kommune weder mit Investitions- noch Unterhaltungskosten belastet wird.

Die Untersuchung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zum ursprünglichen Entwurf wurde vom Umweltlabor Weber und Deschler durchgeführt und schließt mit einer positiven Bilanz ab. Dies wird durch die günstigere Flächenbilanz des neuen Entwurfs noch verbessert. Diese Untersuchung liegt der Stadtverwaltung vor.

Bodenordnung:

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Altlasten:

Das Planungsgebiet wurde von der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH Dr. Eisele hinsichtlich Altlasten untersucht. Der Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten konnte aufgrund dieser Untersuchung ausgeräumt werden. Nur im Bereich des vorhandenen Heizöl-Erdtanks waren leichte Verschmutzungen nachzuweisen. Der Antragsteller sichert zu, daß diese Verunreinigungen im Zuge der Aushubarbeiten unter gutachterlicher Aufsicht des Landratsamtes Tübingen fachgerecht entsorgt werden.

**Überschwemmungsgefahr:**

Die Gewässerdirektion Donau/Bodensee stellte fest, daß sich das Planungsgebiet nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet. Seitens der Gewässerdirektion Donau / Bodensee werden jedoch „im Interesse des Antragstellers“ geeignete Vorkehrungen (hochgezogene Lichtschächte, Keller als dichte Wanne) empfohlen.

**Lärmschutz:**

(auf der Grundlage des Gutachtens des Ing.Büro`s Bender + Stahl)

Da Lärmeinwirkungen ausgehend vom Kleintierzüchterheim nicht auszuschließen sind, hat sich der Antragsteller für 2 Maßnahmen zum aktiven Schallschutz entschlossen:

- Pallisaden-Schallschutzwand, zum Schutz der Fenster und Terrassen im Erdgeschoss
- Schallschutzfenster im Obergeschoss bei den Gebäuden 15 und 16.

**5. Planung und Gestaltung**

Auf dem Flurstück 10796 sollen 16 preiswerte Eigenheime als Reihenhäuser entstehen. Der Antragsteller hofft, hier vor allem Familien ein interessantes Angebot machen zu können, da sich natürlich die kompakte Bebauung preissenkend auswirkt. Alle Gebäude werden mit vollständiger Unterkellerung angeboten. Der ruhende Verkehr wird in zusammengefassten Garagen untergebracht. Ferner stehen noch Besucherparkplätze zur Verfügung.

Um die geplanten Gebäude in die bestehende Wohnbebauung zu integrieren, sollen die Dachflächen mit roten oder rotbraunen Dachziegeln/Dachsteinen gedeckt werden. Die Fassaden sollen geputzt hergestellt werden. Die Beheizung erfolgt über ein zentral angeordnetes Blockheizkraftwerk.

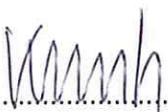
**6. Flächenermittlung**

- |                            |              |
|----------------------------|--------------|
| - Ges. Grundstücksfläche : | ca. 4.626 qm |
| - Fuß- und Fahrweg :       | ca. 1.392 qm |
| - bebaute Fläche :         | ca. 1.148 qm |
| - Grünflächen, Gärten o.ä. | ca. 2.086 qm |

Aufgestellt : Kr/Be

Rottenburg, den 02.06.1999 / 06. Juli 99



  
 Kuntz  
 Amtsleiter/  
 Stadtplanungsamt

  
 Bauherr  
 HP Dr. Härle u. Partner  
 Bauträgersgesellschaft GBR  
 Jettinger Str. 1  
 71149 Bondorf

  
 Planung  
 Freier Architekt  
 H. Kreuzberger  
 Radbrunnenstr. 11  
 72108 Rottenburg