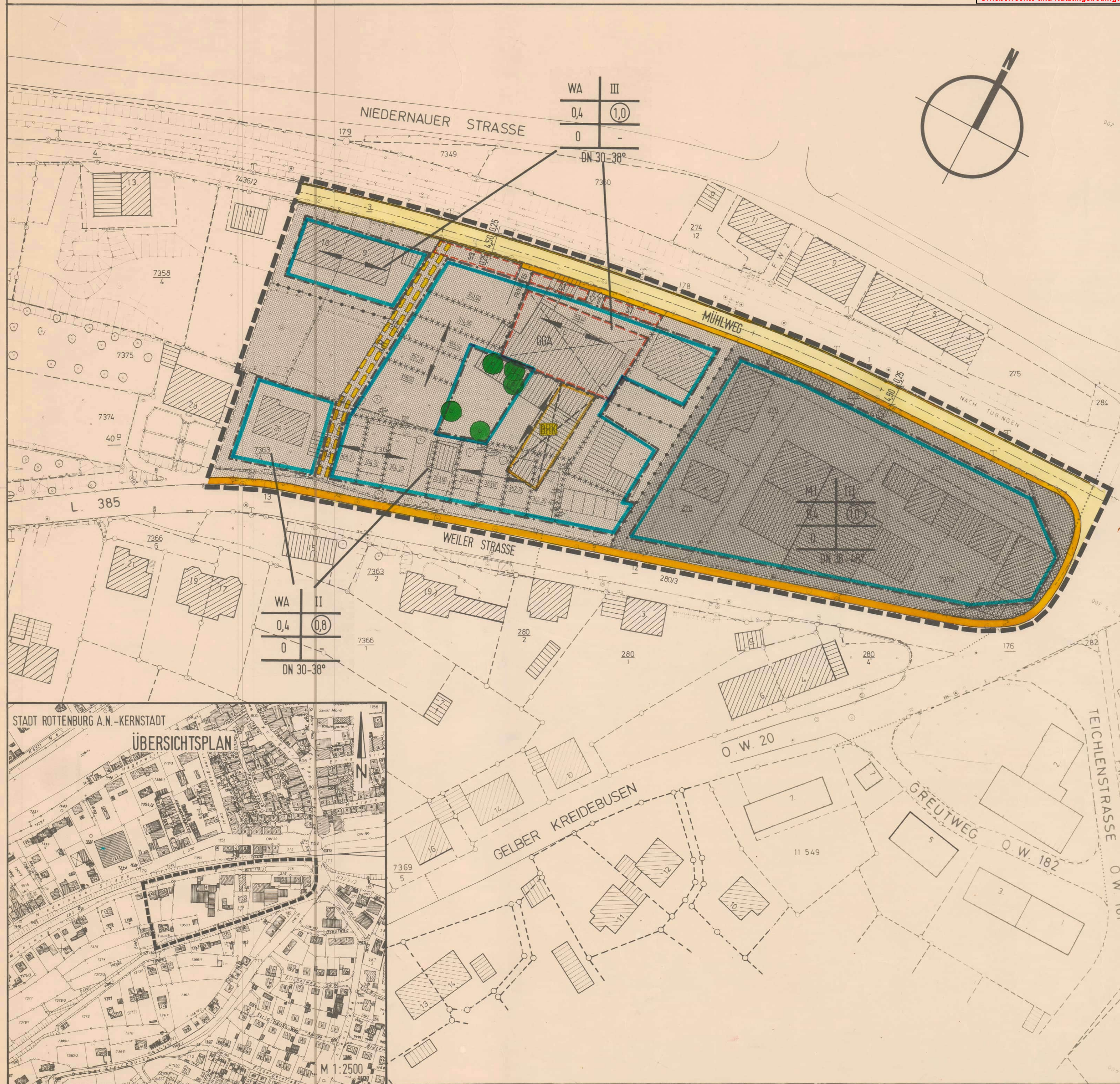
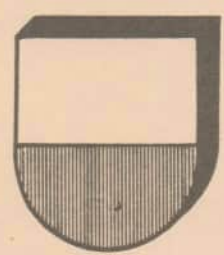




ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
M1	MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	ZAHl DER VOLLGESCHOSSE
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE

0	OFFENE BAUWEISE
DN	DACHNEIGUNG
	HAUPTFIRSTRICHTUNG/ STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GRENZEN

---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
---	BAUGRENZE
---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
*****	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

---	GEHWEG
---	FAHRBAHN
---	SCHRAMMBORD

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

●	EINZELPFLANZGEBOT
GGG	GEMEINSCHAFTSGARAGEN
STZGA	STELLPLATZE / GARAGEN
↓	AUS- UND EINFABRT DER GEMEINSCHAFTSGARAGE
BHK	BLOCKHEIZKRAFTWERK
---	LEITUNGSRECHT
---	ERDGESCHOSSFUSSBOdenHÖHE (EFH)
---	SICHTFELDER

BAUGEBIET	ZAHl DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM
DACHNEIGUNG	

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BBauG
§ 15 BauNVO

 - Bauliche Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen
sind nicht zulässig
MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse (Z) siehe Eintrag im Lageplan,
die Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 5 der LBO vom 28.11.1983 müssen über der festgesetzten bzw. im Genehmigungsverfahren festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.
Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
Die oben stehenden Festsetzungen gelten als Höchstgrenze.
 - Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Für Flächen auf denen keine Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan eingetragen ist, sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zu den Verkehrsflächen zu stellen.
 - Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.
 - Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

Zur Betonung des Wohncharakters gilt ein Pflanzgebot für Einzelbäume als großkronige einheimische Laubbäume wie Kastanie, Linde, Nußbaum, Platane oder ähnliches. Als Ausnahme können Verschiebungen der Standorte erfolgen, wenn technische Gründe dies erfordern.
 - Leistungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Die im Lageplan mit Lr gekennzeichneten Flächen sind in einer Breite von 3,00 m mit einem Leitungsrecht für Frischwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Nachrichtentechnik zu belasten.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Die im Bebauungsplan an den Straßeneinmündungen eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung und sich behindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BBauG
§ 73 LBO Baden-Württ.

 - Dachgestaltung

§ 9 Abs. 4 BBauG
§ 73 LBO Baden-Württ.

Die Dachneigung ist entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Als Dachform sind nur Sattel-, Wal-, einflüchtige und Dächer mit versetzten geneigten Dachflächen zulässig.
Dachaufbauten, Dachaufsätze und Zwerchhäuser dürfen insgesamt 50% der Traufhöhe an der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen vom Ortsgang einen Abstand von mind. 1,20 m einhalten.
Zur Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel und Dachsteine zulässig.
Garagen und Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt bei

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
I	5,50 m	9,75 m
II	5,50 m	9,75 m
III	8,00 m	13,00 m

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die im Bebauungsplan eingetragenen EFH können um 0,75 m über- oder unterschritten werden. Die Regelung der Gebäudehöhen wird davon nicht berührt. Für Flächen auf denen im Bebauungsplan keine EFH festgesetzt ist, wird die EFH im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgesetzt.

Die Traufhöhe ist bezogen auf die EFH bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwerk.

3. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien (z. B. glasierte Klinker, Kunststoffplatten, Metallplatten u.ä.) - Glas ausgenommen - zur Gestaltung der Außenwände sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten - Anpflanzungen sind ausgenommen.

III. HINWEISE

- Das Geologische Landesamt Bad.-Württ. weist darauf hin, daß sich das Gelände auf einer Schicht Muschelkalk-Hangschutt befindet. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.
- Unter Teilen des Baugebietes befinden sich alte Keller, die früher zur Vorratung benutzt wurden. Bei Ausschachtungen und Gründungen sind entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen.

IV. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).
- Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.07.1979.
- Landesbauordnung (LBO) von Bad.-Württ. in der Fassung v. 28.11.1983 (GBl. S. 770).

BEBAUUNGSPLAN „VORDERER MÜHLWEG“

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 20.3.1984 gemäß § 2 Abs. (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 14.1984 öffentlich bekannt gemacht.

11.12.1984
Nr. 13-12/412-1-1119/84
- BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 10.1984
- AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 19.6.1984 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- OFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 10.1984 bis 17.8.1984 einschließlich öffentlich ausliegen.
- SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 11.12.1984 als Satzung beschlossen.
- GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 11.12.1984 Nr. 13-12/412-1-1119/84 genehmigt.
- INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 18.1.1985 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE

0	OFFENE BAUWEISE
DN	DACHNEIGUNG
	HAUPTFIRSTRICHTUNG/ STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

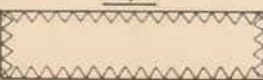
GRENZEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	BAUGRENZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

	GEHWEG FAHRBAHN SCHRAMMBORD
--	-----------------------------------

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	EINZELPFLANZGEBOT
	GEMEINSCHAFTSGARAGEN
	STELLPLÄTZE / GARAGEN
	AUS-UND EINFART DER GEMEINSCHAFTSGARAGE
	BLOCKHEIZKRAFTWERK
	LEITUNGSRECHT
	ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (EFH)
	SICHTFELDER

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRZ	GFZ	
BAUWEISE	DACHFORM	
	DACHNEIGUNG	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BBauG
BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO, Ausnahmen
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 2 sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

sind nicht zulässig

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16 - 21 a BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z) siehe Eintrag im Lageplan, die Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 5 der LBO vom 28.11.1983 müssen über der festgesetzten bzw. im Genehmigungsverfahren festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die oben stehenden Festsetzungen gelten als Höchstgrenze.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Für Flächen auf denen keine Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan eingetragen ist, sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zu den Verkehrsflächen zu stellen.

4. Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

5. Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

Zur Betonung des Wohnhofcharakters gilt ein Pflanzgebot für Einzelbäume als großkronige einheimische Laubbäume wie Kastanie, Linde, Nußbaum, Platane oder ähnliches. Als Ausnahme können Verschiebungen der Standorte erfolgen, wenn technische Gründe dies erfordern.

6. Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Die im Lageplan mit Lr gekennzeichneten Flächen sind in einer Breite von 3,00 m mit einem Leitungsrecht für Frischwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Nachrichtentechnik zu belasten.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Die im Bebauungsplan an den Straßeneinmündungen eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BBauG
§ 73 LBO Baden-Württ.

1. Dachgestaltung

Die Dachneigung ist entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Als Dachform sind nur Sattel-, Wal-, einhüftige und Dächer mit versetzten geneigten Dachflächen zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser dürfen insgesamt 50% der Trauflänge an der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,20 m einhalten.

Zur Dachdeckung sind rot bis rotbraune Ziegel und Dachsteine zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt bei

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.
I	5,50 m	9,75 m
II	5,50 m	9,75 m
III	8,00 m	13,00 m

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die im Bebauungsplan eingetragenen EFH können um 0,75 m über- oder unterschritten werden. Die Regelung der Gebäudehöhen wird davon nicht berührt.

Für Flächen auf denen im Bebauungsplan keine EFH festgesetzt ist, wird die EFH im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgesetzt.

Die Traufhöhe ist bezogen auf die EFH bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwerk.

3. Fassadengestaltung

Glänzende und reflektierende Materialien (z. B. glasierte Klinker, Kunststoffplatten, Metallplatten u.ä.)

- Glas ausgenommen - zur Gestaltung der Außenwände sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten - Anpflanzungen sind ausgenommen.

HINWEISE

1. Das Geologische Landesamt Bad.-Württ. weist darauf hin, daß sich das Gelände auf einer Schicht Muschelkalk-Hangschutt befindet. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.
2. Unter Teilen des Baugebietes befinden sich alte Keller, die früher zur Bierlagerung benutzt wurden. Bei Ausschachtungen und Gründungen sind entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen.

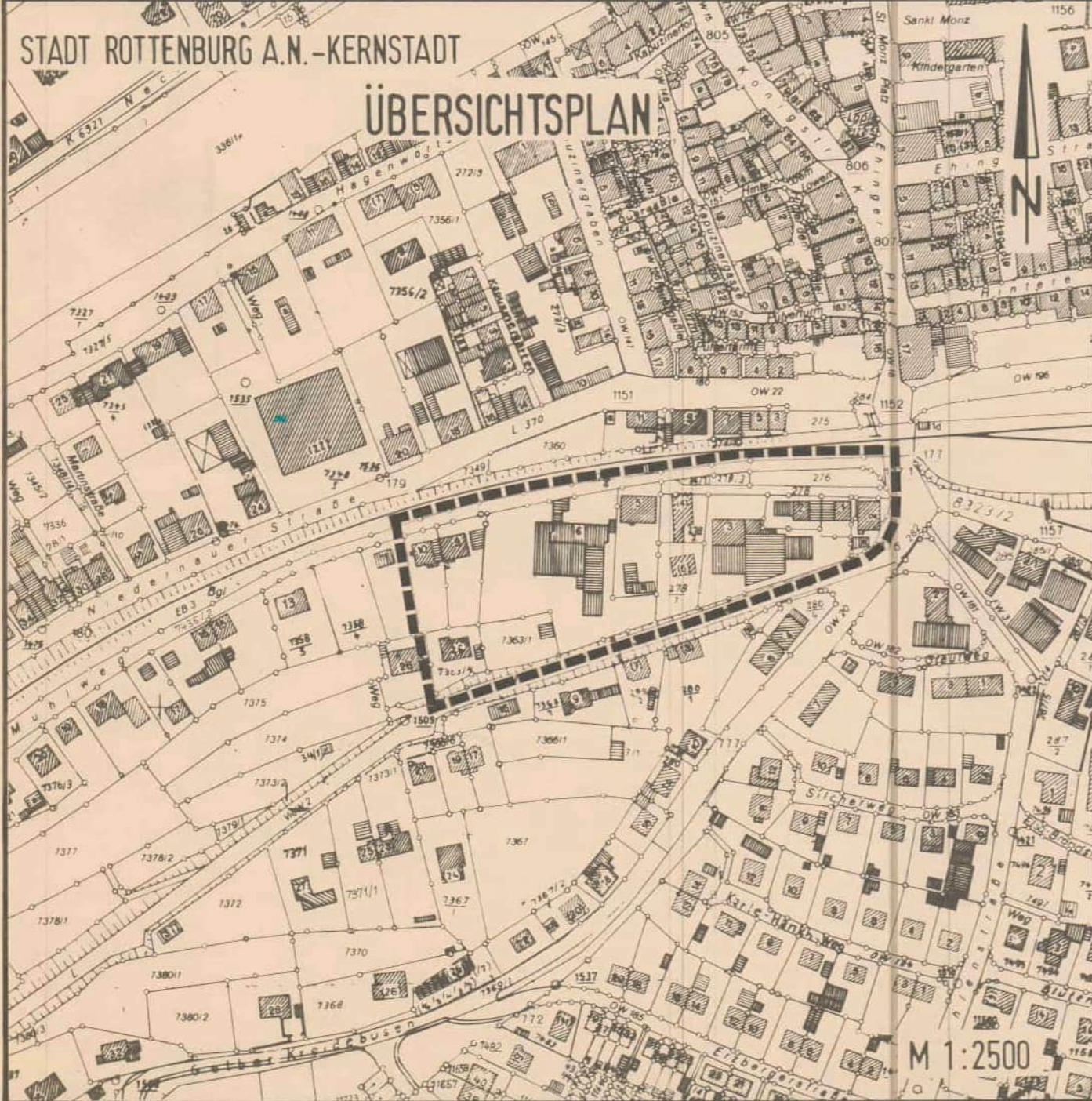
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in den folgenden Fassungen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).
- Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.07.1979.
- Landesbauordnung (LBO) von Bad.-Württ. in der Fassung v. 28.11.1983 (GBl. S. 770).

STADT ROTTENBURG A.N. - KERNSTADT

ÜBERSICHTSPLAN



M 1:2500

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
..... 20.3.1984
gemäß § 2 Abs. (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
..... 14.4.1984
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
..... 18.4.1984

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
..... 19.6.1984
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG vom
..... 18.7.1984
bis 17.8.1984

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
..... 11.9.1984
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom

..... 11.12.1984
Nr. 13-42/412.1-1119/84
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
..... 18.1.1985
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 1984

.....
OBERBÜRGERMEISTER



.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" Vorderer Mühlweg " in Rottenburg a.N.

INHALT:

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Vorderer Mühlweg" ist die Grundlage für die planungsrechtliche Absicherung einer geplanten Wohnanlage mit ca. 16 Reihenhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, eine seit vielen Jahren ungenutzte und brachliegende innerstädtische Baulücke zu aktivieren und der Wohnnutzung zuzuführen.

Das zwischen Weiler Straße und Mühlweg liegende Gelände der sogenannten "Silberburg", war ehemals der Standort einer Brauereigaststätte mit einem Saal für Tanz- und Vereinsveranstaltungen. Das Gelände wurde letztes Jahr von einem Rottenburger Bauträger erworben.

Die geplante Konzeption sieht eine kosten- und flächensparende Reihenhausbauung in unmittelbarer Stadtnähe vor.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N., ist das Bebauungsplangebiet in nordöstlichen Bereich als gemischte Baufläche und im südwestlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden in den Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzungen übernommen. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BBauG ist somit gegeben.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Landesstraße 385 - Weiler Straße - an. Die Bedeutung der L 385, Weiler Straße als Verbindungsstraße zwischen der Kernstadt und den südlich gelegenen Stadtteilen ist seit dem Bau der Südtangente erheblich zurückgegangen. Es wird angestrebt, die Weiler Straße als Gemeindestraße zurückzustufen. Aus diesem Grund haben entsprechende Auflagen der höheren Straßenbaubehörde hinsichtlich eines Anbauverbotsstreifens und einer Zufahrtsregelung zu den Grundstücken im Bebauungsplan keine Berücksichtigung gefunden.

Im Norden außerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft die Bahnstrecke Rottenburg-Horb.

Das Baugebiet "Vorderer Mühlweg" wird erstmalig durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Alte Bauvorschriften oder ein Ortsbauplan existieren nicht.

Im Westen schließt an das Baugebiet der sich ebenfalls in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Hinterer Mühlweg" an.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Entlang des Mühlwegs und der Weiler Straße besteht eine gemischte Nutzung mit einem überwiegenden Anteil an Wohngebäuden. Die gewerblichen Gebäude stehen zum Teil leer und sind in einem schlechten baulichen Zustand.

Eines von diesen gewerblich genutzten und leerstehenden Gebäuden ist die Brauereigaststätte "Silberburg".

Dieser Gebäudekomplex mit einem großen Tanzsaal war vor Jahren für die Kernstadt Rottenburgs ein kultureller Mittelpunkt.

Für die Instandsetzung oder Renovierung des Gebäudes konnte kein Interessent gefunden werden.

Es ist beabsichtigt, diese Gebäude abzureißen. Im gesamten Baugebiet befinden sich unter dem Hang alte Keller, die früher den Brauereien zur Bierlagerung gedient haben.

Bei Neubaumaßnahmen sind deshalb entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen.

In westlicher Richtung schließen an das Baugebiet Gartengrundstücke und Baumwiesen an.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Weiler Straße und den Mühlweg. Der Mühlweg wird mit einem Straßenquerschnitt von 1,25 m Gehweg - 5,00 m Fahrbahn - 0,25 m Schrammbord ausgebaut werden.

Die innere Erschließung erfolgt über private Wege.

Das im Bebauungsplan eingetragene Gehrecht ist nur für die Anwohner der Wohnanlage bestimmt. Das eingetragene 3,00 m breite Leitungsrecht dient der Ver- und Entsorgung (Wasser, Kanal etc.) des Gebietes.

Innerhalb der Wohnanlage ist ein privater Kinderspielplatz vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird jeweils entlang der Weiler Straße und des Mühlwegs angesiedelt werden. Am Mühlweg sind ca. 19 Stellplätze sowie der Bau einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen vorgesehen, deren Ein- und Ausfahrt ebenfalls in den Mühlweg mündet. Die zentrale Beheizung der Wohnanlage soll über ein geplantes Blockheizkraftwerk erfolgen, das in einem der alten Bierkeller untergebracht werden soll.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Die geplante Neubebauung beschränkt sich auf die Flächen des Grundstücks "Silberburg", ansonsten wird der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert und Spielraum für eine bauliche Entwicklung dieser Gebäude sichergestellt.

Die Konzeption für die geplante Wohnanlage sieht entlang des Mühlwegs und der Weiler Straße eine parallele kettenartige Bebauung vor, die sich zusammen mit der westlichen Bauzeile zu einer "Quartierbebauung" ergänzt.

Jeweils an der Weiler Straße und am Mühlweg mündet ein Fußweg in Nord-Süd Richtung in einer Torsituation.

Für diesen Teilbereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Entlang der Weiler Straße, der westlichen Grenze und der östlichen Grenze des Grundstücks "Silberburg" ist eine kosten- und flächensparende Reihenhausbauung vorgesehen mit max. II - Vollgeschossen, wobei teilweise das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden soll. Entlang des Mühlwegs, am tiefsten Punkt des Baugrundstückes soll in massiverer Form eine Wohnbebauung für Eigentumswohnungen mit max. II - Vollgeschossen entstehen.

Insgesamt wird von einer Bebauungsdichte von 16 Reihenhäusern und 12 Eigentumswohnungen ausgegangen.

7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

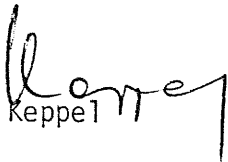
Da der Bauträger die Wohnanlage nach der Genehmigung dieses Bebauungsplans erstellen möchte, ist mit einer zügigen Realisierung des Bebauungsplans zu rechnen.

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich sein, da die Grundstücke auf freiwilliger Basis neu parzelliert werden.

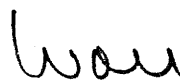
Die Kosten für den Ausbau des Mühlwegs sind mit ca. 370.000,-- DM zu veranschlagen, zusätzlich den Kosten für Grunderwerb.

Aufgestellt
Rottenburg a.N., den 18.6.1984
Stadtplanungsamt

Amtsleiter


Keppel

Bearbeiter


Kron