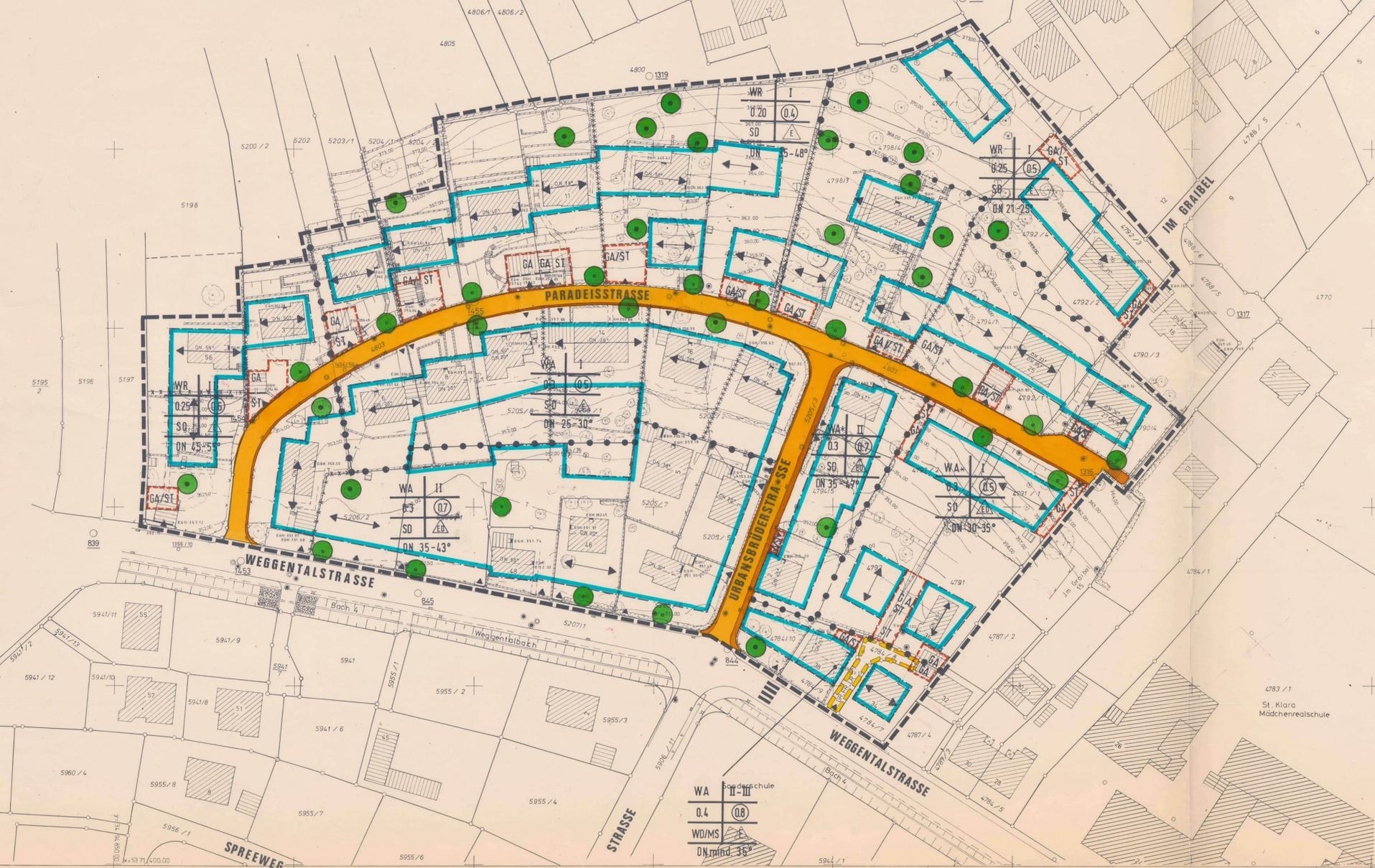
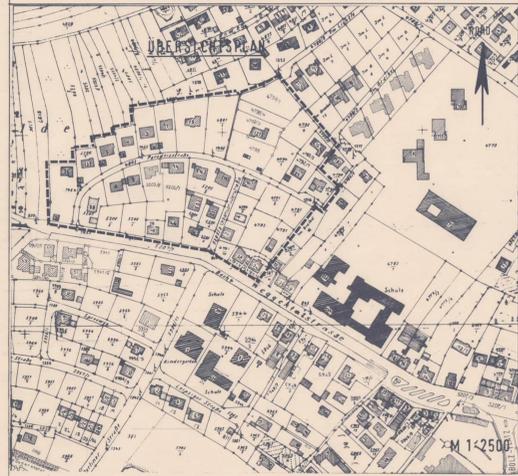




# BEBAUUNGSPLAN 'PARADEISSTRASSE'

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

# M 1:500



## ZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR REINES WOHNGEBIET MAX.2 WOHNHEITEN
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WA\* ALLGEMEINES WOHNGEBIET MAX.2 WOHNHEITEN

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 0.7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

### BAUWEISE

- ☒ OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ☒ OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- DN DACHNEIGUNG
- SD SATTELDACH
- WDMS WALMDACH/MANSARDdach

### GRENZEN

- GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- BAUGRENZE

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- \*\*\*\*\* ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

### VERKEHRSLÄCHEN

- GEHWEG
- FAHRBAHN
- SCHRAMMBORD
- ZUFAHRT
- GR, FR, LR, LP GEH-FAHR-LEITUNGSRECHT

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GA/ST GARAGEN/STELLPLATZFLÄCHE
- HAUPTFIRSTRICHTUNG (ZWINGEND)
- PFLANZBINDUNG
- PFLANZGEBOT(LAUBBAUM)

- BAUGEBIET
- GRZ
- DACHFORM
- BAUWEISE
- DACHNEIGUNG

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes treten alle vorhandenen baordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

- In Ergänzung zum Plan wird folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
    - Bauliche Nutzung
      - Art der baulichen Nutzung
        - WR = reines Wohngebiet, Ausnahmen gem. § 3 (3) sind nicht zulässig.
        - Gen. § 3 (4) sind innerhalb des Gebietes max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
        - WA = allgemeines Wohngebiet
        - Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 sind nicht zulässig.
        - WA\* = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (4) sind innerhalb dieser Flächen des Gebietes max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 sind nicht zulässig.
      - Maß der baulichen Nutzung
        - Grundflächenzahl
        - Geschossflächenzahl
        - Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem Einschrieb im Plan zulässig (Nutzungsschablone). Die eingetragenen Werte gelten als Höchstwerte.
      - Bauweise
        - ☒ = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
        - ☒ = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
      - Stellung der baulichen Anlagen
        - Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend.
        - Nebenfirstriche sind bis zu einer Länge von 50 % des Hauptfirstriches zulässig.
      - Stellplätze und Garagen
        - sind nur auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
        - Garagen im Hangbereich sind zu begrünen.
      - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
        - Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Parz. Nr. 4784/8 ist zu Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer der Parzellen Nr. 4791 und 4792 ausgewiesen.
      - Pflanzgebot
        - Die mit einem Pflanzgebot belegten privaten Flächen sind mit landschaftsgebundenen Einzelbäumen zu bepflanzen (Laubbäume).
      - Pflanzbindung
        - Die vorhandenen im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls neu anzupflanzen.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - Dachgestaltung
    - In den mit SD gekennzeichneten Bereichen sind Satteldächer und dessen Unterformen wie Krüppelwäln, Zwerchhaus und andere untergeordnete Dachaufbauten zulässig.
    - Dachaufbauten dürfen 1/2 der Dachfläche nicht überschreiten.
  - Baumaterialien
    - als Dachdeckungen sind braune- rotbraune Beton- und Ziegeldachsteine zulässig, als Ausnahme können gebrünte Dächer zugelassen werden.
    - großflächige Metallverkleidungen, glasierte Klinker und Fassadenplatten sind unzulässig.
  - Gebäudehöhen
    - Es gelten folgende max. Gebäudehöhen, bezogen auf die von Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH).

	Traufhöhe	Firshöhe
Z = I	3,00 m	8,75 m
Z = II	6,00 m	12,00 m

Traufhöhe bezogen auf die von Baurechtsamt festzusetzende Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe (Traufe ist die untere waagerechte Begrenzung eines Daches), gemessen bis überkante Sparren.

Diese Traufhöhen müssen mindestens auf 70% der Gesamtraufhöhen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwäln sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtraufhöhen ausgenommen.

- Hinweise
  - Geländeschnitte
    - Den Baugesuch sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.
  - Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH)
    - Die Erdgeschosfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
  - Bodendenkmalpflege
    - Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angetroffen, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

- GESETZLICHE GRUNDLAGEN
  - Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.76, (BGBl. I S. 2256), geändert am 03.12.76 und am 06.07.79.
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.77 (BGBl. I S. 1763).
  - Planzuchtverordnung (Planz. V. 81) in der Fassung vom 30. Juli 81 (Anlageband zum BGBl. I Nr. 35)
  - Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.83 (GBl. S.770).

## BEBAUUNGSPLAN PARADEISSTRASSE

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 09.07.1983 gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2257, 3811) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar beschlossen und am 15.09.1983 öffentlich bekannt gemacht.

#### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 05.11.1984.

#### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 29.04.1986 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

#### 4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 20.05.1986 bis 20.06.1986 einschließlich öffentlich ausliegen.

#### 5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 02.09.1986 als Satzung beschlossen.

#### 6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 15.12.1986 Nr. 13-42/412.1-10/97/86 genehmigt.

#### 7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 22.01.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 02.09.1986

OBERBÜRGERMEISTER  
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR REINES WOHNGEBIET MAX. 2 WOHNHEIMEN  
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
WA\* ALLGEMEINES WOHNGEBIET MAX. 2 WOHNHEIMEN

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)  
0.7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)  
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

## BAUWEISE

-  OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
 OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
DN DACHNEIGUNG  
SD SATTELDACH  
WD/MS WALMDACH/MANSARDDACH

## GRENZEN

-  GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
 BAUGRENZE

-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
\*\*\*\*\* ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

## VERKEHRSFLÄCHEN

-  GEHWEG  
FAHRBAHN  
SCHRAMMBORD  
 ZUFAHRT  
 GR, FR, LR GEH - FAHR - LEITUNGSRECHT

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  GA/ST GARAGEN/STELLPLATZFLÄCHE  
 HAUPTFIRSTRICHTUNG (ZWINGEND)  
 PFLANZBINDUNG  
 PFLANZGEBOT(LAUBBAUM)

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHFORM	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes treten alle vorhandenen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan wird folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WR = reines Wohngebiet, Ausnahmen gem. § 3 (3) sind nicht zulässig.

§ 3 BauNVO

Gem. § 3 (4) sind innerhalb des Gebietes max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

WA = allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 sind nicht zulässig.

WA\* = allgemeines Wohngebiet

gem. § 4 (4) sind innerhalb dieser Flächen des Gebiets max. zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 sind nicht zulässig.

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl,  
Geschossflächenzahl,  
Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend dem  
Einschrieb im Plan zulässig (Nutzungsschablone).  
Die eingetragenen Werte gelten als Höchstwerte.

#### 1.1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG  
§ 22 BauNVO



= offene Bauweise, es sind  
nur Einzelhäuser zulässig.



= offene Bauweise, es sind  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.2 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung  
ist zwingend.

Nebenfirste sind bis zu einer Länge von 50 %  
des Hauptfirstes zulässig.

#### 1.3 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG  
§ 2 Abs. 7 LBO

sind nur auf den ausgewiesenen Flächen und  
innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen im Hangbereich sind zu begrünen.

#### 1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Lei-  
tungsrecht auf dem Grundstück Parz. Nr. 4784/8 ist zu  
Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer der Par-  
zellen Nr. 4791 und 4792 ausgewiesen.

#### 1.5 Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

Die mit einem Pflanzgebot belegten privaten  
Flächen sind mit landschaftsgebundenen Einzel-  
bäumen zu bepflanzen (Laubbäume).

#### 1.6 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG

Die vorhandenen im Plan gekennzeichneten  
Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und  
gegebenenfalls neu anzupflanzen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Dachgestaltung

§ 73 Abs. 1 LBO

In den mit SD gekennzeichneten Bereichen sind  
Satteldächer und dessen Unterformen wie  
Krüppelwalm, Zwerchhaus und andere unterge-  
ordnete Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten dürfen 1/2 der Dachfläche  
nicht überschreiten.

### 2.2 Baumaterialien

§ 73 Abs. 1 LBO

- als Dachdeckungen sind braune- rotbraune  
Beton- und Ziegeldachsteine zulässig,  
als Ausnahme können begrünte Dächer  
zugelassen werden.

- großflächige Metallverkleidungen, glasierte  
Klinker und Fassadenplatten sind unzulässig.

### 2.3 Gebäudehöhen

§ 73 Abs. 1 LBO

Es gelten folgende max. Gebäudehöhen, bezogen  
auf die vom Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschoß-  
fußbodenhöhe (EFH).

	Traufhöhe talseitig	Firsthöhe
Z = I	3,00 m	8,75 m
Z = II	6,00 m	12,00 m

Traufhöhe bezogen auf die vom Baurechtsamt festzu-  
legende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufe  
(Traufe ist die untere waagerechte Begrenzung eines  
Daches), gemessen bis Oberkante Sparren.

Diese Traufhöhen müssen mindestens auf 70% der Ge-  
samtrauflängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von  
der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtrauflängen  
ausgenommen.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Geländeschnitte

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

#### 3.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

#### 3.3 Bodendenkmalpflege

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

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.76, (BGBl. I S. 2256), geändert am 03.12.76. und am 06.07.79.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl. I. S. 1763).
3. Planzeichenverordnung (Planz.V. 81) in der Fassung vom 30. Juli 81 (Anlageband zum BGBl Teil I Nr. 35)
4. Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.83 (GBl. S.770).

# ÜBERSICHTSPLAN



M 1:2500

# BEBAUUNGSPLAN PARADEISSTRASSE

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am  
05.07.1983

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  
15.09.1983

öffentlich bekannt gemacht.

### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG  
erfolgte am  
05.11.1984

### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am  
29.04.1986

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-  
liche Auslegung beschlossen.

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung  
hat gemäß § 2a (6) BBauG

vom 20.05.1986

bis 20.06.1986

einschließlich öffentlich ausgelegen.

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG  
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar am  
02.09.1986

als Satzung beschlossen.

### 6. GENEHMIGUNG:

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

15.12.1986

Nr. 13-42/412.1-1097/86

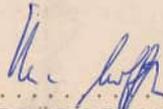
genehmigt.

### 7. INKRAFTTRETEN:

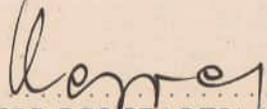
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde  
gemäß § 12 BBauG am  
22.01.1987

ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-  
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-  
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den 02.09.1986

  
.....  
OBERBÜRGERMEISTER



  
.....  
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

Begründung zum Bebauungsplan "Paradeisstraße" in Rottenburg am Neckar

Nach der öffentlichen Auslegung ergänzte Fertigung

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

## Begründung zum Bebauungsplan "Paradeisstraße" in Rottenburg

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Baugebiet nördlich der Weggentalstraße zwischen Urbansbrüderstraße/ Paradeisstraße und Im Lichtle/Graibel wurden erstmals im Jahr 1937 Planungsvorstellungen entwickelt. Bis zum Jahr 1966 wurden die Planungen mehrmals überarbeitet und die jeweiligen Ortsbaupläne wurden insgesamt viermal öffentlich ausgelegt. Die einzelnen Verfahren wurden jedoch nicht abgeschlossen, keiner der Ortsbaupläne wurde einer Genehmigung zugeführt.

Im Zusammenhang mit einem Änderungsantrag zur Realisierung eines Einzelbauvorhabens, wurde am 21.06.67 im Gemeinderat beschlossen, den nördlichen Teil des Baugebiets - das Lichtle/Graibel - als separates Bebauungsplangebiet abzuspalten.

Dieser Bebauungsplan "Lichtle-Graibel-Nord" wurde am 09.02.70 genehmigt.

Der südliche Planteil "Paradeisstraße" wurde nicht weiter bearbeitet.

Im Jahr 1974 wurde für einen Teilbereich des nördlichen Bauabschnitts ein freiwilliges Umlegungsverfahren durchgeführt, um die Voraussetzung für den Ausbau der Paradeisstraße zu schaffen.

Anlaß für die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Paradeisstraße" sind verschiedene Bauvoranfragen im Gebiet, die sich nach den vorliegenden Baukonzepten und gem. § 34 BBauG nicht in die bestehende Bebauung einfügen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es daher, im Bereich der Paradeisstraße neue Bauvorhaben in die bestehende Altbausubstanz städtebaulich sinnvoll und harmonisch einzugliedern und planungsrechtlich abzusichern.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 05.07.83 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

### 2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ist das Bebauungsplangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Insoweit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Abgesehen von früherer Bebauungskonzeption und Bebauungsplanentwürfen, die keine Rechtsverbindlichkeit erlangt haben, liegen für das Gebiet keine Planungen vor.

Durch den neuen Bebauungsplan "Paradeisstraße" wird das Baugebiet erstmals planungsrechtlich abgesichert.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet liegt nordwestlich des Stadtkerns von Rottenburg am Neckar an einem Südhang des Weggentals und im Anschluß an den Bebauungsplan "Lichtle-Graibel-Nord". Im Süden des Baugebiets verläuft die Weggentalstraße, die in östlicher Richtung zum Eugen-Bolz-Platz, einem Verkehrsknotenpunkt des Stadtkerns, verläuft.

Das Bebauungsplangebiet ist bis auf einzelne Baulücken bereits bebaut. Der nördliche Teil entspricht einem "reinen Wohngebiet" und ist mit eingeschossigen Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten bebaut.

Der südliche Teilbereich entspricht von der Nutzung her einem "allgemeinen Wohngebiet" und ist mit älteren, meist zweigeschossigen Gebäuden bebaut.

Die Grundstücke der einzelnen Wohngebäude sind großzügig geschnitten und werden als Gärten genutzt.

Im Süden - auf der anderen Seite der Weggentalstraße - schließen sich die Wohnbaugebiete "Hinter dem Schloß" und "Burgäcker-Äuble" an. In unmittelbarer Nähe liegen mehrere Schulen, ein Kindergarten und Gebäude des bischöflichen Ordinariats. Im Westen - Richtung Weggental - schließen sich als Kleingärten genutzte Flächen an.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz:

Weggentalstraße  
Urbansbrüderstraße und  
Paradeisstraße

Neue Erschließungsstraßen sowie ein Ausbau der vorhandenen Straßen ist nicht geplant.

## 6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet ist zum größten Teil bebaut. Das städtebauliche Konzept ist dadurch im wesentlichen vorgegeben und wird für die noch unbebauten Flächen aufgenommen und weitergeführt. Die geplante Neubebauung soll sich insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bestand einfügen.

Aus diesem Grund wird für den nördlichen Bereich der Paradeisstraße ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO und für die Bebauung zwischen der Paradeisstraße und der Wegentalstraße ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bestand innerhalb des Bebauungsplanes stellt sich als Einzelhausgebiet mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern dar, die von relativ großen Freiflächen umgeben sind. Um diesen städtebaulichen Charakter zu erhalten und eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu vermeiden, wird im gesamten reinen Wohngebiet sowie dem östlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes - angrenzend an die Paradeisstraße - festgesetzt, daß in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrößen und der bestehenden Bebauung. Insbesondere für den städtebaulich empfindlichen Hangbereich im Norden der Paradeisstraße mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist eine differenzierte Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Ausweisung der Einzelhausbauweise erforderlich, um das Einfügen von Neubauten planungsrechtlich zu sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hier im wesentlichen an die Baulinie früherer Entwürfe angelehnt, lediglich gegenüber der Urbansbrüderstraße, wo sich die relativ großen Grundstücke befinden, wird eine zweite Bauzone ausgewiesen, sodaß eine Gebäudestaffelung entsprechend der Hangneigung entsteht.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind solche differenzierte Festsetzungen nicht notwendig. Hier können Einzel- und Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bebauung entstehen.

Für einzelne Bereiche des Baugebietes wurde ein Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot für Bäume festgesetzt, um eine weitgehende Durchgrünung sicherzustellen.

## 7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

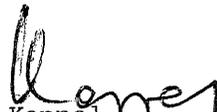
Das Gebiet ist erschlossen und bis auf wenige Baulücken bereits bebaut.

Da keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, entstehen für die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht notwendig.

Rottenburg am Neckar, den 25.04.1986 / 2.9.86

ktz-eu

  
Keppel  
Amtsleiter

  
Kuntz  
Bearbeiter