

BEBAUUNGSPLAN „ERMLANDSTRASSE“

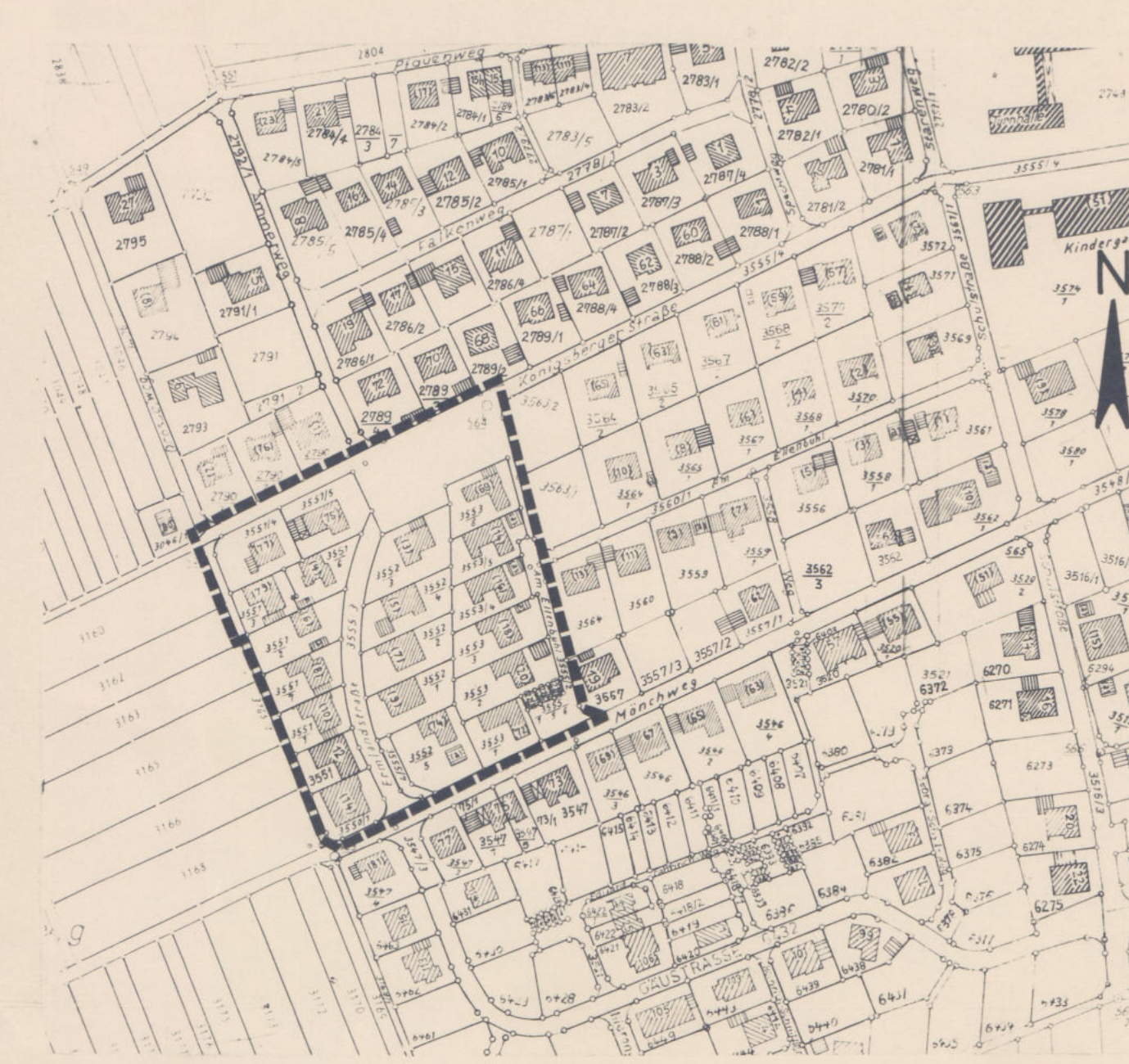
Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEM. § 4 BAUNVO
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- △ OFFENE BAUWEISE, ES SIND NUR EINZEL-HÄUSER ZULÄSSIG
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLAN
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- GA GARAGENFLÄCHEN
- ▲ EIN- UND AUSFAHRT
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- P PARKPLATZ
- Y OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN: VERKEHRSGRÜN
- BAÜME
- 475,0 ERDGESCHOßFUßBODENHÖHE IN METER ÜBER NN
- FH=475,0 FIRSTHÖHE IN METER ÜBER NN



Bebauungsplan "Ermlandstraße"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.7.1979 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BaunVO
- WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BaunVO, Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BaunVO sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16 - 21 BaunVO
- Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan. Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.
3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§§ 22 BaunVO
- E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- a = abweichende Bauweise, in der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäude, ausgenommen Nebengebäude und Garagen, sind jeweils an der nördl. Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BBauG
- Die im Lageplan eingetragenen Höhenangaben gelten für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und für die Firsthöhe (FH). Beide Höhen sind auf m.ü.N.N. bezogen. Die Firsthöhe wird mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die festgesetzte Höhe darf nicht überschritten werden. Im Falle einer baulichen Änderung ist die EFH einzuhalten.
5. Garagen und überdeckte Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
§ 12 Abs. 6 BaunVO
- Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 2 Abs. 7 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 1.4.1985; § 9 Abs. 4 BBauG.

1. Dachgestaltung
- 1.1 Dachform
- Für die Wohngebäude sind nur Walmdächer zulässig.
- 1.2 Dachneigung
- Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden beträgt max. 35°.
- 1.3 Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.
- 1.4 Kniestöcke
- sind nicht zulässig, mit Ausnahme der bereits bestehenden Dachaufkantung des Flachdaches.
- 1.5 Dachdeckung
- Zulässig sind nur rot bis rotbraune Ziegel bzw. Dachsteine. Glasflächen sind bis max. 50% der gesamten Dachfläche zulässig.

III. Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), Firsthöhe (FH)

Die EFH wurde an jedem Gebäude gemessen und im Lageplan festgesetzt. Außerdem wurde die Traufhöhe bis Oberkante Dachhaut (Blechverwahrung) gemessen. Die maximal zulässige Firsthöhe von 2,50 m wurde mit der vorhandenen Traufhöhe addiert und in m.ü.N.N. umgerechnet.

2. Landesdenkmalamt

Im Gewinn Mönchberg liegt eine jungsteinzeitliche Siedlung. Es ist möglich, daß im Planungsgebiet bei Erdarbeiten archäologische Befunde festgestellt werden. Es ist daher erforderlich, mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten das Denkmalamt davon zu unterrichten. Ferner ist in jeder Baugenehmigung auf die Bestimmungen des § 20 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1985

BEBAUUNGSPLAN ERMLANDSTRASSE

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.12.1984 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 06.05.1985 öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 09.05.1985

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am 20.01.1987 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 16.02.1987 bis 16.03.1987 einschließlich öffentlich ausliegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 05.05.1987 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.09.1987 Nr. 22-32/412.1-1045/87 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 22.10.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, 14. Sept. 1985

OBERBÜRGERMEISTER

14. Sept. 1987

LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert am 3.12.1976 und am 6.7.1979 in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO

- WA = allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO,
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§§ 22 BauNVO

- E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- a = abweichende Bauweise, in der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäude, ausgenommen Nebengebäude und Garagen, sind jeweils an der nördl. Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BBauG

Die im Lageplan eingetragenen Höhenangaben gelten für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und für die Firsthöhe (FH). Beide Höhen sind auf m.ü.NN. bezogen. Die Firsthöhe wird mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die festgesetzte Höhe darf nicht überschritten werden. Im Falle einer baulichen Änderung ist die EFH einzuhalten.

5. Garagen und überdeckte Stellplätze

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

Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 2 Abs. 7 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 1.4.1985;
§ 9 Abs. 4 BBauG.

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform

Für die Wohngebäude sind nur Walmdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden beträgt max. 35°.

~~1.3 Dachaufbauten und -einschnitte~~

~~sind nicht zulässig.~~

1.4 Kniestöcke

sind nicht zulässig, mit Ausnahme der bereits bestehenden Dachaufkantung des Flachdaches.

1.5 Dachdeckung

Zulässig sind nur rot bis rotbraune Ziegel bzw. Dachsteine.
Glasflächen sind bis max. 50% der gesamten Dachfläche zulässig.

III. Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), Firsthöhe (FH)

Die EFH wurde an jedem Gebäude gemessen und im Lageplan festgesetzt. Außerdem wurde die Traufhöhe bis Oberkante Dachhaut (Blechverwahrung) gemessen. Die maximal zulässige Firsthöhe von 2,50 m wurde mit der vorhandenen Traufhöhe addiert und in m.ü.NN. umgerechnet.

2. Landesdenkmalamt

Im Gewann Mönchberg liegt eine jungsteinzeitliche Siedlung. Es ist möglich, daß im Planungsgebiet bei Erdarbeiten archäologische Befunde festgestellt werden.

Es ist daher erforderlich, mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten das Denkmalamt davon zu unterrichten. Ferner ist in jeder Baugenehmigung auf die Bestimmungen des § 20 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

BEBAUUNGSPLAN ERMLANDSTRASSE

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
..... **18.12.1984**
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
..... **06.05.1985**
öffentlich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG
erfolgte am
..... **09.05.1985**

3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am
..... **20.01.1987**
den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-
liche Auslegung beschlossen.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung
hat gemäß § 2a (6) BBauG
vom ... **16.02.1987**
bis ... **16.03.1987**

einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt
Rottenburg am Neckar am
..... **05.05.1987**
als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen
vom
..... **14.09.1987**
Nr. ... **22-32/412.1 - 1045/87**
genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 12 BBauG am
..... **22.10.1987**
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den

.....
OBERBÜRGERMEISTER



.....
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Zulässigkeit

- 1.1 **Ab 25 Grad Hauptdachneigung** sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.2 **Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern** und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. Form

Zulässig sind:

- 2.1 **Zwerchhäuser**
- 2.2 **Gauben mit Sattel- oder Walmdach**
- 2.3 **Schleppgauben**
- 2.4 **andere Lösungen im Rahmen von § 3**

3. Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- 3.1 **zum First 0,50 m, senkrecht gemessen**
- 3.2 **zum Ortgang 1,50 m**
- 3.3 **zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m**
- 3.4 **untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.**
- 3.5 **Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.**

4. Größe

4.1 Bei Pultdächern und Satteldächern:

Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.

4.2 Bei Walmdächer

Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.

4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3

Sonderregelung

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

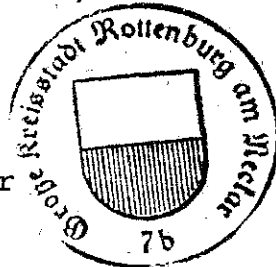
§ 4

Inkrafttreten

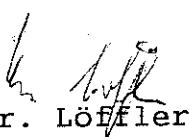
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

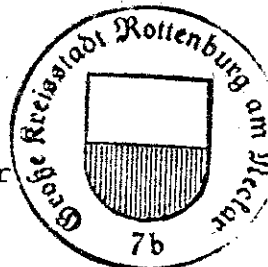
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

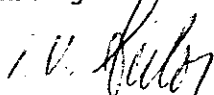

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der amtl. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar:	"Erasmusstraße" "Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden" "Krumme Länder" "Lichtle-Graibel-Nord" "Nördlicher Schelmen II" "Westliches Lindele"
Bad Niedernau:	"Haselsteig"
Baisingen:	"Untere Wiesen"
Bieringen:	"Taläcker I" "Taläcker II"
Dettingen:	"Bauschbergle" "Gartenäcker" "Jäckle" "Brandhecke"
Eckenweiler:	"Heissgräte" "Langer-Knecht-Nord"
Ergenzingen:	"Ermlandstraße" "Gäblesäcker" "Rohrdorfer Steig"
Frommenhausen:	"Ob dem Dorf" "Stiegeläcker"
Hailfingen:	"An der Gasse" "Auf dem Berg" "Auf dem Berg Nord" "Bondorfer Straße" "Weingärten" "Oberes Tor"
Hemmendorf:	"Lettenbreite-Nord" "Siegental - Teil 1"
Kiebingen:	"Stäuperle" "Zimmerplatz" "Untere Kreuzlesäcker" "Mittlere Kreuzlesäcker"
Obernau:	"Täle" "Bachäcker"
Oberndorf:	"Kelteräcker" "Stauwiesen-West"
Schwalldorf:	"Weingärtle"
Seebornn:	"Hailfinger Steigle" "Vierzehn Jauchert"
Weiler:	"Johnsatz" "Johnsatz Süd Teil I" "Stücklen"
Wendelsheim:	"Schelmenäcker" "Steinäcker"
Wurmlingen:	"Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle" "Hochlaiber und Lindenäcker" "Mönchhof II" "Taubenäcker"

Begründung zum Bebauungsplan

"Ermlandstraße" in Rottenburg a.N. im Stadtteil Ergenzingen

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

Bei dem Bebauungsplan "Ermlandstraße" handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes "Ergenzingen West" aus dem Jahre 1969, der verfahrensrechtlich nicht weiterbearbeitet worden ist. Der Teilbereich "Ermlandstraße" umfaßt eine bestehende Flachdachsiedlung.

Bedingt durch aufgetretene Wassereinbrüche bei einzelnen Flachdächern wurde von allen Eigentümern dieser Siedlung gemeinsam ein Antrag auf Änderung der Dachform gestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es daher, den Bau von geneigten Dächern planungs- und baurechtlich abzusichern und einen städtebaulichen Rahmen für die durchzuführenden Maßnahmen zu setzen.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a. N. ist das Bebauungsplangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz ist somit gegeben.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Baugebiet wurde aus dem Bebauungsplanentwurf "Ergenzingen West" entwickelt, der jedoch weder genehmigt noch rechtsverbindlich geworden ist.

Das Planungsgebiet wird somit erstmalig durch einen qualifizierten Bebauungsplan rechtlich abgesichert.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt im

- Norden durch die Königsberger Straße,
- im Osten durch die Straße Am Ellenbühl
- im Süden durch den Mönchweg (außerhalb)
- und im Westen durch den Feldweg Flst. Nr. 3165/1 (außerhalb, auf Höhe von Flst. 3551/3 und 3551/4 innerhalb).

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Wohngebäuden und dazugehörigen Garagen bebaut. Alle Gebäude wurden mit einem Flachdach errichtet. Das Baugebiet ist voll erschlossen, Straßen, Wege und Plätze sind hergestellt. Im Norden, Osten und Süden gliedern sich weitere Wohngebiete an, die durch keinen qualifizierten Bebauungsplan abgesichert sind. Innerhalb dieser Gebiete sind die Gebäude zum großen Teil mit Satteldächern errichtet worden.

Im Westen grenzt das Bebauungsplangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Königsberger Straße, die Ermlandstraße, den Mönchweg und den Ellenbühlweg. Einzelne Grundstückszufahrten erfolgen über den im Norden des Baugebietes gelegenen Parkplatz und das Flurstück Nr. 3165/1, einen Feldweg, der im Westen außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt.

Der Parkplatz an der Königsberger Straße wird neu geordnet und mit einer Bepflanzung gestaltet, da dieser im jetzigen Zustand von den Bewohnern nicht angenommen und von den Kindern als Spielplatz zweckentfremdet wird. Ein gesamter Umbau als öffentliche Grünfläche kommt aus Kostengründen nicht in Frage. Am südlichen Ende des Parkplatzes, angrenzend an die Wohnbebauung, wird ein 1,50 Meter breiter zu bepflanzender Grünstreifen im Bebauungsplan ausgewiesen. Die acht Parkplätze, die neu zu markieren sind, werden durch Bäume aufgegliedert. Desweiteren werden auch die übrigen Verkehrsgrünflächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Auf Anregung einzelner Eigentümer wurden bisherige öffentliche Verkehrsflächen, die für den allgemeinen Verkehr nicht mehr benötigt wurden, im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und sollen den angrenzenden Eigentümern als Privatflächen veräußert werden. Dies betrifft eine Verkehrsfläche Ecke Mönchweg/ Ellenbühlweg vor den Garagen 22/1 und 22/3 und eine Verkehrsfläche am Ellenbühlweg im Bereich der Gebäude 14 und 16.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich weitestgehend am Bestand. Neue Bauplätze werden nicht ausgewiesen. Die Art der Nutzung beschränkt sich auf ein allgemeines Wohngebiet.

Bei einer eingeschossigen Bebauung beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,5.

Die nördliche Bauzeile wurde als offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Die restliche Bebauung wurde mit einer abweichenden Bauweise ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine offene Bebauung, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind, die Gebäude jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten und gegen die südliche Grundstücksgrenze Abstände von mindestens 3,00 Meter einzuhalten sind.

Um eine Verschattung der nördlich gelegenen Grundstücke einzuschränken, wurden die Gebäudehöhen begrenzt und die maximale Dachneigung auf 35° festgesetzt.

Für die Wohngebäude sind nur Walmdächer zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.

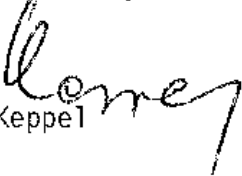
7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Bei einigen Flachdachgebäuden ist eine Renovierung und Instandsetzung des Daches unbedingt erforderlich, so daß dort die Dachform kurzfristig geändert werden wird. Jedoch werden nicht alle Eigentümer gleichzeitig eine Änderung der Bedachung durchführen, sei es aus technischen oder finanziellen Gründen. Deshalb wird sich die Maßnahme über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstrecken.

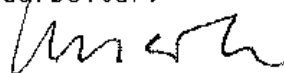
Zusätzliche Erschließungskosten fallen durch die Umbaumaßnahme des Parkplatzes und der Grünflächen nicht an.

Rottenburg, 9.1.1987 / 5.5.1987

Amtsleiter:


Keppel

Bearbeiter:


Kneile