

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl	}	entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
Geschoßzahl		
Zahl der Vollgeschosse		

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

3.2 zugelassen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Ziff. 1b BBauG)

4.1 Firstrichtung -zwingend- wie im Bebauungsplan eingezeichnet.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1c BBauG)

5.1 Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen
Garagenflächen (GA) und in den überbaubaren Grundstücksflächen.

5.2 sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen
auch im Hauptgebäude zulässig.

5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren
Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungs-
plan eingezeichneten Sichtflächen.

6. Sichtflächen

6.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichnete
Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden
Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m
über Straßenhöhe nicht überschreiten.

7. Nebenanlagen

7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. BauNVO sind nicht zulässig,
ausgenommen Pergolen bis 10 qm überdachter Fläche.

8. Lärmschutzmaßnahmen

8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rohrdorfer Steig"
werden unter Nr. 9 - Kennzeichnung- folgende Bereiche als Flächen
gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen
gegen Verkehrsemissionen der Bundesbahnstrecke Stuttgart-Rottweil
zu treffen sind, die über dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel
nach Tabelle 4 der Vornorm 18005 liegen.

8.2 Solche baulichen Vorkehrungen sind (VDL 2719):

a) Fenster der Schallschutzklasse 1:

Verbundfenster ohne zusätzliche Dichtung und mit ND-Verglasung;
dünne Isolierverglasung in Fenstern ohne zusätzliche Dichtung;

b) Fenster der Schallschutzklasse 2:

Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und ND-Verglasung;
dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern;
6 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern.

9. Kennzeichnung

folgender Bauzonen mit Fenstern der verschiedenen Schallschutzklassen:

9.1 WA - Platz Nr. 3 bis 6 - westlich Straße B, Platz Nr. 74 und 75-südl.
Straße A, Platz Nr. 89 bis 91 -östlich Straße G sind

a) Fenster der Schallschutzklasse 2 bei Aufenthaltsräumen auf der
Süd- und Ostseite;

b) Fenster der Schallschutzklasse 1 bei Aufenthaltsräumen auf der Westseite der Wohngebäude notwendig.

- 9.2 WA - Platz Nr. 76 bis 78- südlich der Straße A- sind Fenster der Schallschutzklasse 1 bei Aufenthaltsräumen auf der Süd- und Ostseite der Wohngebäude notwendig.

10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf den Flurstücken Nr. 3619/2, 6336, 6336/1 und 6354 sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) höchstens drei Wohnungen zulässig.

Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, BGBl. I S.1950)

2. Änderung

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

- 1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 1.2 In Flächen, in denen durch Einschrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt wurde, sind insbesondere auch Satteldächer, Walmdächer, einhöftige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche zulässig. Bei einhöftigen Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, jedoch darf die Gebäudehöhe bis zum First nur max. 7,50 über dem vom Baurechtsamt festgesetzten Erdgeschoßfußboden betragen.
- Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.
- 1.3 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.
- ~~1.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~
- 1.5 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.6 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2. Kniestock

- 2.1 Bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 bis 32° ist ein Kniestock bis max. 0,50 m zulässig.
- 2.2 Nicht zulässig ist ein Kniestock
- a) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 33 bis 38°
 - b) bei Gebäuden mit Walmdach und
 - c) bei zwingend festgesetzten zweigeschossigen Gebäuden.
- 2.3 Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte Kniestöcke zulässig.

3. Gebäudehöhen

- 3.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:
- a) bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock auf 2,90 m
 - b) bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock auf ~~7,80 m~~ maximal 340m
 - c) bei zweigeschossigen Gebäuden auf 6,20 m
bezogen auf die vom Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
 - d) Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

4. Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,80 m über Fahrbahn ausgeführt werden.
- 4.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,30 m über Fahrbahn nicht überschreiten
- 4.3 Entlang den Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m, bei lebender Einfriedungen max. 1,50 m zulässig.



5. Vorkabelung

Alle Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Antennen

6.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.

Ergänzung zu:

II. Örtliche Bauvorschriften (§111 LBO)

2. Kniestock

2.2. d) Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3619/2, 6336, 6336/1 und 6354 ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

3. Gebäudehöhen

3.2 Auf den Flurstücken Nr. 3619/2, 6336, 6336/1 und 6354 wird eine Gebäudehöhe von max. 5,0 m festgesetzt. Für diese Grundstücke wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 469,50 m üNN festgelegt.

2. Änderung

das Baugrundstück beizufügen.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die EGPH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind weich abzuschrägen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

Bodendenkmalpflege

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

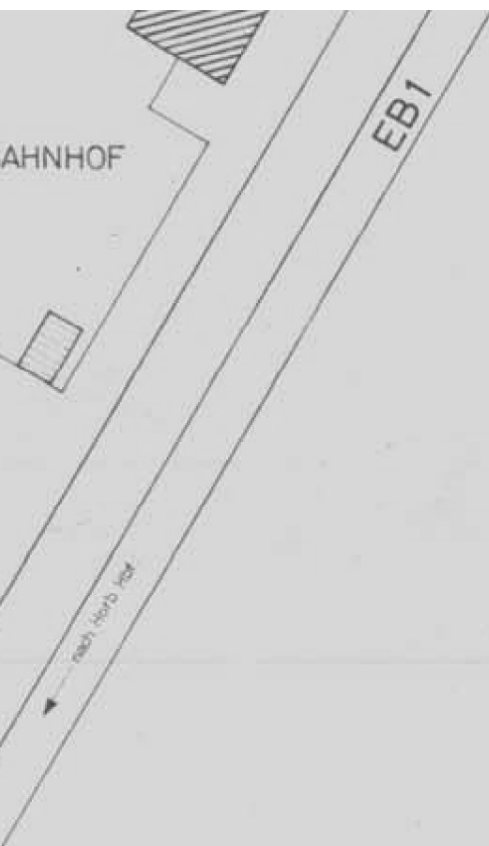


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995



BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES „ROHRDORFER STEIG“
IST DER VORLIEGENDE PLAN-ANLAGE Nr. 1

FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
VOM 26.11.1968 BGBl. S. 1237

ALS ZUSATZPLÄNE GELTEN DIE STRASSEN-AUSBAUPLÄNE
ANLAGE Nr. 2 LAGEPLAN ALS ÜBERSICHT ZU DEN
STRASSEN-AUSBAUPLÄNEN
3 HÖHENPLAN - GAUSTRASSE
4 HÖHENPLAN - STRASSE B
5 HÖHENPLAN - STRASSE C und
STRASSE J
6 HÖHENPLAN - DANZIGER-STRASSE
7 HÖHENPLAN - TILSITER - WEG und
ALBRECHT-DÖRER-STRASSE
8 HÖHENPLAN - SCHULSTRASSE
9 HÖHENPLAN - STRASSE G,
STRASSE H und
STRASSE E

DES INGENIEURBÜRO WERNER SCHILLINGER
VOM 25. MÄRZ 1977

BLAU GEÄNDERT NACH SATZUNGSBESCHLUSS VOM 6.12.1977
ROTTENBURG AM NECKAR, DEN 16.1.1978

OBERBÜRGERMEISTER



2. ÄNDERUNG

Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom
27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 4 BauGB am **17.02.2004**

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB am **17.02.2004**

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 18.02.2004

Bürgermeister



Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

27.02.2004

Rottenburg am Neckar, den 27.02.2004

Leiterin des Stadtplanungsamtes

STEIG"

RORDNUNG

E

SE

1977



Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen. <i>Stücker</i> Sachbearbeiter <i>H. Schüttler</i> ROTTENBURG a. Neckar, den 30. November 1976 <i>H. Schüttler</i> Amtsleiter	ENTWORFEN: ROTTENBURG a. Neckar, den 30. November 1976 PLANUNGSAMT <i>H. Schüttler</i>
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 27. Februar 1973 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. ROTTENBURG a. Neckar, den 20. Dezember 1976 <i>H. Schüttler</i> <i>H. Schüttler</i> Amtsleiter OBERBÜRGERMEISTER	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 14. Dezember 1976 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen. ROTTENBURG a. Neckar, den 20. Dezember 1976 <i>H. Schüttler</i> <i>H. Schüttler</i> Amtsleiter OBERBÜRGERMEISTER
Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) für die Dauer eines Monats vom 27. Dez. 1976 bis 31. Jan. 1977 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. ROTTENBURG a. Neckar, den 9. August 1977 <i>Dr. H. Schüttler</i> <i>H. Schüttler</i> Amtsleiter OBERBÜRGERMEISTER	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 29. März 1977 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. ROTTENBURG a. Neckar, den 9. August 1977 <i>Dr. H. Schüttler</i> <i>H. Schüttler</i> Amtsleiter OBERBÜRGERMEISTER
Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) mit Verfügung vom 5.2. 1978 genehmigt worden. ROTTENBURG a. Neckar, den 10.2. 1978 <i>Dr. H. Schüttler</i> <i>H. Schüttler</i> Amtsleiter OBERBÜRGERMEISTER	Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung am 11.2. 1978 bis 1978 wurden gem. § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. S. 341) am 11.2. 1978 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten. ROTTENBURG a. Neckar, den 10.2. 1978 <i>H. Schüttler</i> <i>H. Schüttler</i> OBERBÜRGERMEISTER
Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 15.2. 1978	

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.

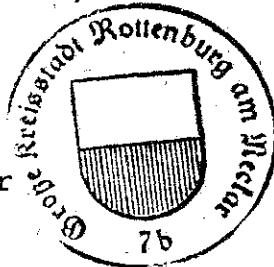
§ 4

Inkrafttreten

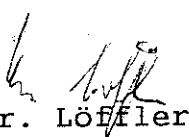
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

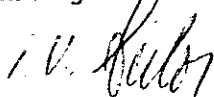

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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.

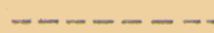
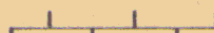
Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



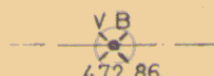
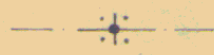
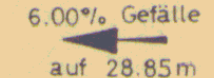
ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

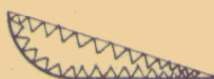
Rottenburg am Neckar:	"Erasmusstraße" "Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden" "Krumme Länder" "Lichtle-Graibel-Nord" "Nördlicher Schelmen II" "Westliches Lindele"
Bad Niedernau:	"Haselsteig"
Baisingen:	"Untere Wiesen"
Bieringen:	"Taläcker I" "Taläcker II"
Dettingen:	"Bauschbergle" "Gartenäcker" "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"

ZEICHENERKLÄRUNG

-  ALTE GRENZEN
-  NEUE GRENZEN
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG
-  BAUGRENZE
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
-  ZU-UND AUSFAHRTVERBOT

-  GEHWEG
-  FAHRBAHN
-  SCHRAMMBORD
- } VERKEHRSFLÄCHE

-  VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE
-  ANFANG BZW. ENDE DER VISIERAUSRUNDUNG
-  GEFÄLLERICHTUNG MIT %-UND LÄNGENANGABE

-  SICHTSCHUTZFLÄCHE

-  VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
-  ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
-  KINDERSPIELPLATZ

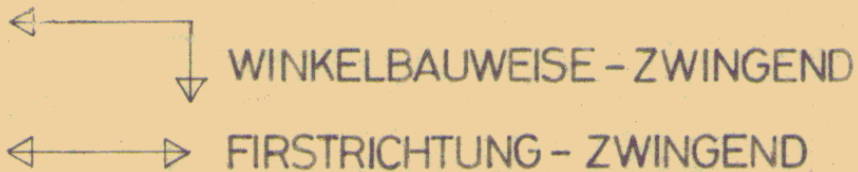
-  BÖSCHUNG

3631 FLURSTÜCKSNUMMER

45 BAUPLATZNUMMER

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL
04	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
O	OFFENE BAUWEISE
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH

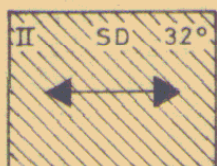
BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	} FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	DACHFORM	
DACHNEIGUNG		



GARAGENFLÄCHE



TRAFOSTATION (GARAGENSTATION)



BESTEHENDE WOHNGEBAUDE

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "ROHRDORFER STEIG, 2. ÄNDERUNG" IN ERGENZINGEN

BEGRÜNDUNG

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL

Bahnhofstraße 44 67346 Speyer

Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

Städtebau . Umweltplanung

Telefon 06232/67760 Telefax 677667

Telefon/Telefax 07472/26452

1. Erforderlichkeit der Planänderung

Die Flurstücke Nr. 3619/2, 6336, 6336 und 6354 (Gäustraße, anteilig) mit zusammen 1.564 m² sollen einer Bebauung zugeführt werden. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rohrdorfer Steig", der seit dem 11.02.1978 rechtskräftig und am 14.09.1995 durch die Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar geändert worden ist.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gewölbekeller, der erhalten werden soll und teilweise durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erfasst wird. Eine Überbauung dieses Gewölbekellers ist aus statischen Gründen problematisch. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 1978/1995 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist deutlich kleiner als bei den östlich und südlich angrenzenden Grundstücken und wird durch den Gewölbekeller in ihrer Nutzbarkeit nochmals eingeschränkt. Das Flst.Nr. 6336 ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen.

Das Flst.Nr. 6337/1 (Weg zur Kurlandstraße) gehört nicht zum Änderungsbereich. Dieses Wegegrundstück in bisher städtischem Eigentum wird an den Eigentümer der Flurstücke Nr. 3619/2, 6336 und 6336 ebenso wie das Flst.Nr. 6354 (Gäustraße, anteilig) verkauft. Über das Flst.Nr. 6337/1 kann zukünftig der Nordwesten der künftigen Baugrundstücke erreicht werden.

Eine Bebauung der Grundstücke ist städtebaulich sinnvoll. Die Erhaltung des Gewölbekellers soll ermöglicht werden. Eine Aufteilung bzw. eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen bietet dazu die besten Möglichkeiten. Daneben soll die Höhenentwicklung der Bebauung an die nördlich und südlich angrenzende Bebauung angepasst werden.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 17.02. 2004 beschlossen, den Bebauungsplan "Rohrdorfer Steig" für die Flurstücke Nr. 3619/2, 6336, 6336 und 6354 (Gäustraße, anteilig) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erneut zu ändern.

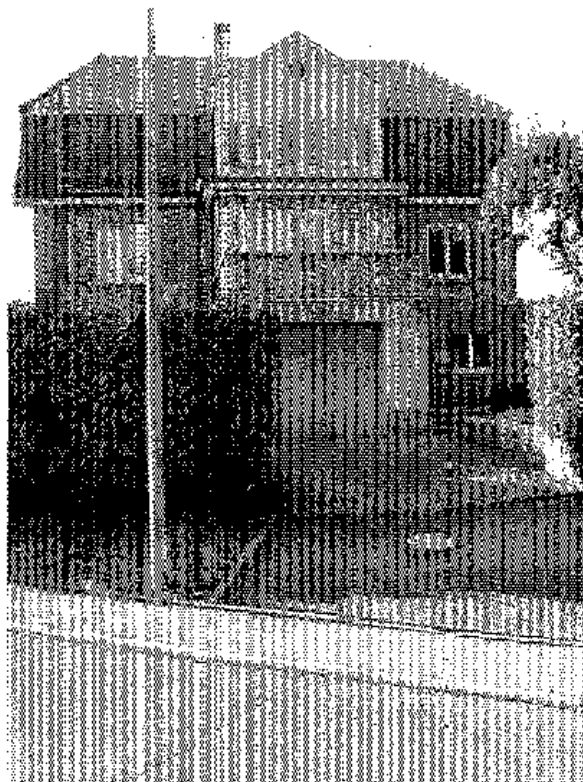
2. Vorhandene Situation

2.1 Bestand

Die unmittelbare Umgebung wird geprägt durch die angrenzenden vorhandenen Wohngebäude Gäustraße 44 und 50 im Norden und Süden. Diese bilden mit der geplanten Bebauung die städtebaulich wirksame Kante entlang der Gäustraße.

Beide Gebäude überragen die Höhenentwicklung (Traufhöhe von höchstens 3,40 m) der nach dem Bebauungsplan "Rohrdorfer Steig" errichteten Gebäude im Westen des Änderungsbereiches. Die städtebauliche Situation verträgt daher die beabsichtigte Höhenentwicklung entlang der Gäustraße.

Die nachfolgenden Bilder verdeutlichen dies.



Gäustraße 54



Gäustraße 44



Kellereingang von der Gäustraße

Flst. Nr. 3619/2

2.2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Rohrdorfer Steig" ist seit 11.02.1978 rechtskräftig. Er wurde durch die Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar im September am 14.09.1995 erstmals geändert. Der Bebauungsplan setzt für die betroffenen Grundstücke ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO fest, in dem die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) ausgeschlossen werden.

Die Gäustraße ist als Verkehrsfläche festgesetzt, der nordwestliche Straßenrand als Verkehrsgrünfläche. Die Verkehrsgrünflächen werden an den Grundstückseigentümer der Grundstücke Nr. 3619/2 und 6336 verkauft.

Das Wegegrundstück Flst.Nr 6337/1 war bisher im Besitz der Gemeinde und wird an den Eigentümer des Flst.Nr. 3619/2 verkauft. Dieses Grundstück ist im Bebauungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt, im Grundbuch als "Öffentliche Verkehrsfläche" gebucht.

Hinsichtlich des Nutzungsmaßes ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl betragen jeweils 0,4, d. h. 40 % der Grundstücksfläche dürfen als Grundfläche bzw. Geschossfläche genutzt werden dürfen. Weiterhin ist offene Bauweise sowie als Dachform ein Satteldach mit Dachneigungen zwischen 28° und 32° festgesetzt. Die Gebäudehöhe beträgt nach Ziffer II.3.a bzw. II.3.b der textlichen Festsetzungen bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock max. 2,90 m und bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock max. 3,40 m, bezogen auf die vom Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk. Die festgesetzte EFH darf im Mittel bis zu 1,40 m über dem Gelände liegen.

3. Geplante Bebauung

Es ist vorgesehen, nördlich und südlich des Gewölbekellers bis zu 3 Wohngebäude zu errichten: Nördlich des Gewölbekellers auf dem Flurstück Nr. 3619/2 soll eine überbaubare Grundstücksfläche für 2 Einzelhäuser entstehen. Südlich des Gewölbekellers auf dem Flurstück Nr. 6336 entsteht eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Einzelhaus. Die drei Einzelhäuser werden hinsichtlich ihrer Kubatur und der Zahl der Wohnungen den Charakter von Einfamilienhäusern aufweisen. Zwischen den Bauzonen und der Gäustraße entstehen teilweise überbaubare Grundstücksflächen für bis zu 6 Garagen, die von der Gäustraße aus direkt erreicht werden können (Höhenunterschied). Im Norden und Westen sind weitere Flächen für Garagen festgesetzt.

Das bereits nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1978/95 bebaubare Baugrundstück Flst.Nr. 3619/2 ist ca. 850 m² groß und konnte bisher mit einem Einzelhaus bebaut werden. Es ist über das Flst.Nr. 6337/1 an die Kurlandstraße angebunden..

Die nun zur Verfügung stehende Grundstückseinheit umfasst ca. 1.564 m²; daraus sollen bis zu drei Baugrundstücke mit jeweils etwa 500 m² entstehen; das außerhalb des Änderungsbereiches liegende Flst.Nr. 6337/1 bleibt als Zuwegung erhalten und wird im Rahmen der Vereinbarungen mit der Stadt und den Nachbarn als private Erschließungsfläche hergestellt und befestigt. Diese Aufteilung ist angemessen und entspricht der Größe der in den Rottenburger Teilorten heute entstehenden Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung.

4. Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Planzeichnung

Das Deckblatt für den rechtskräftigen Bebauungsplan 1978/1995 setzt 2 überbaubare Grundstücksflächen sowie 4 Bauflächen für Garagen fest. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsgrünfläche wird in Baugebietsfläche umgewandelt. Die Nutzungsschablone wird angepasst (siehe 4.2).

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Einschrieb im Bebauungsplan werden künftig für die Grundstückseinheit 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die **Grundflächenzahl** wird vor dem Hintergrund der Grundstücksgröße von ehemals 0,4 auf 0,3 zurückgenommen. Wegen des zulässigen 2. Vollgeschosses, das sich teilweise im Dachbereich befinden wird, soll die **Geschossflächenzahl** auf 0,5 erhöht werden. Bauweise, Dachform und Dachneigung werden beibehalten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird verbindlich im Plan festgelegt (siehe unten 4.3) und nicht mehr durch die Baurechtsbehörde.

Damit ergibt sich eine Bebauung, die sich an die nördlich und südlich angrenzenden bebauten Grundstücke in Höhe und Kubatur anpasst. Das zulässige 2. Vollgeschoss befindet sich teilweise im Dach. Nachteile für die westlich gelegene vorhandene Bebauung an der Kurlandstraße sind dadurch nicht zu befürchten. Durch die Reduktion der Grundflächenzahl wird die bei der Größe des Grundstückes mögliche Bebauung auf ein sinnvolles, der Umgebung angepasstes Maß begrenzt. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl um ein Viertel ermöglicht eine adäquate und zeitgemäße Nutzung der Baukörper und bildet die Verhältnisse der nördlich und südlich vorhandenen Bebauung weitgehend ab.

Mit neuer Rechtsgrundlage werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen um eine Ziffer 10 ergänzt, mit der im Änderungsbereich die Zahl der Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf höchstens drei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) begrenzt wird. Mit dieser Festsetzung soll eine an die Umgebung angepasste Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 111 LBO

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt:

Die Ziff. 2.2 wird um eine Ziff. 2.2.d ergänzt:

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3619/2, 6336, 6336/1 und 6354 ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Die Ziff. 3, Gebäudehöhen, wird um eine Ziff. 3.2 ergänzt:

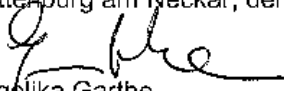
Auf den Flurstücken Nr. 3619/2, 6336, 6336/1 und 6354 wird eine Gebäudehöhe von max. 5,0 m festgesetzt. Für diese Grundstücke wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 469,50 m ÜNN festgelegt.

Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften setzt die unter 4.1 und 4.2 beschriebenen Planungsabsichten um.

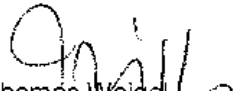
4.4 Vorhandene Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rohrdorfer Steig"

Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unberührt weiter, dies gilt auch für die Rechtsgrundlagen (BauNVO 1978, BBauG 1960, LBO 1975) mit Ausnahme der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, für die das BauGB 1997/2001 gilt.

Rottenburg am Neckar, den 11.12.2003


Angelika Garthe
Stadtplanungsamt




Thomas Weigel
NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung