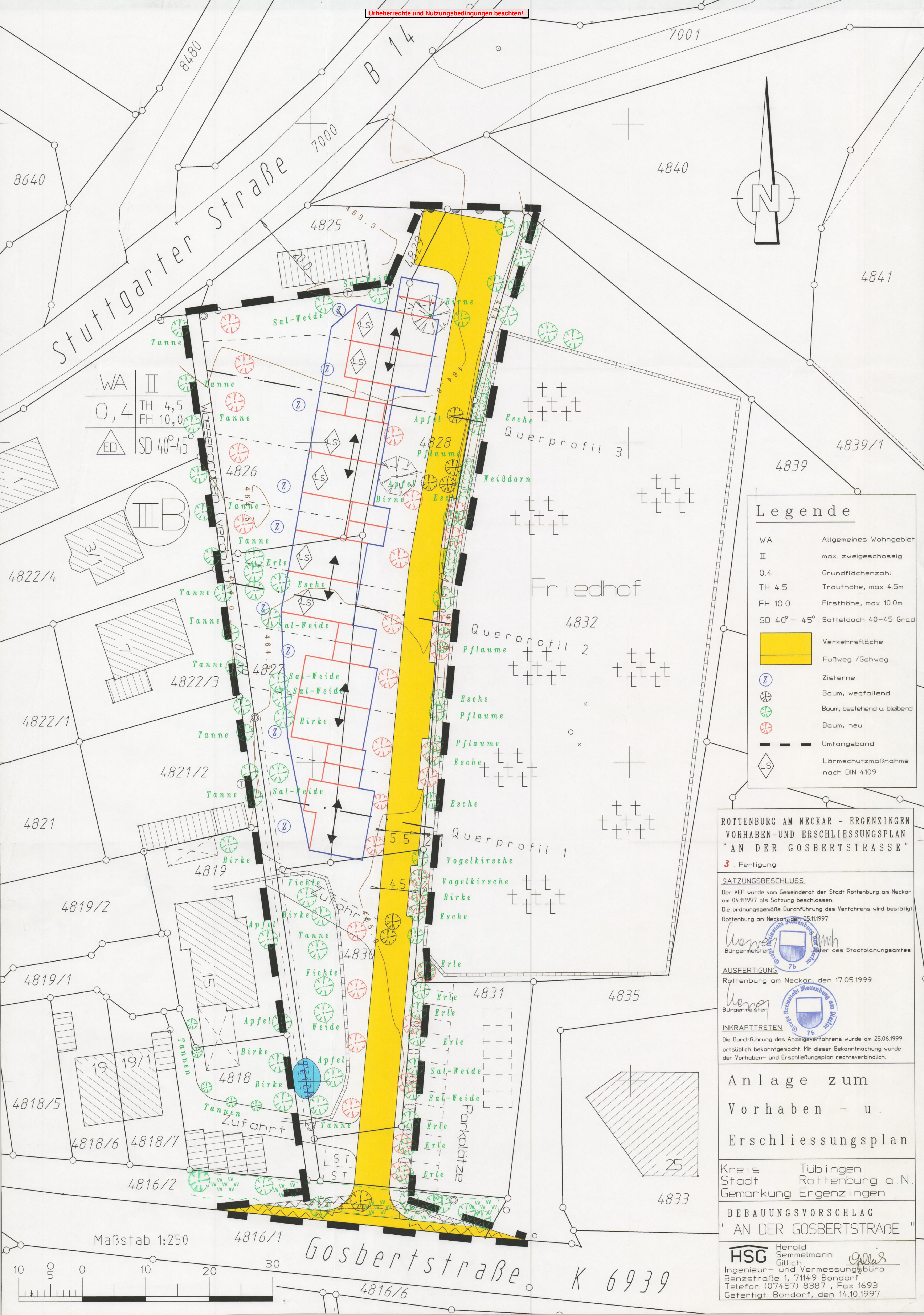




WA	II
0,4	TH 4,5 FH 10,0
ED	SD 40°-45°

Legende	
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	max. zweigeschossig
0,4	Grundflächenzahl
TH 4,5	Traufhöhe, max 4,5m
FH 10,0	Firsthöhe, max 10,0m
SD 40° - 45°	Satteldach 40-45 Grad
	Verkehrsfläche
	Fußweg / Gehweg
	Zisterne
	Baum, wegfallend
	Baum, bestehend u. bleibend
	Baum, neu
	Umfangsband
	Lärmschutzmaßnahme nach DIN 4109

ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "AN DER GOSBERTSTRASSE"

3. Fertigung

SATZUNGSBESCHLUSS
Der VEP wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 04.11.1997 als Satzung beschlossen.
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 05.11.1997

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Rottenburg am Neckar, den 17.05.1999

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 25.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan rechtsverbindlich.

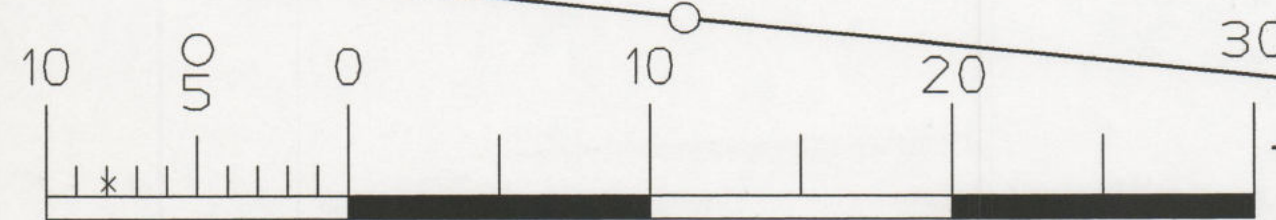
Anlage zum Vorhaben - u. Erschließungsplan

Kreis Tübingen
Stadt Rottenburg a.N.
Gemarkung Ergenzingen

BEBAUUNGSVORSCHLAG "AN DER GOSBERTSTRASSE"

HSG Herold
Sammelmann
Gillich
Ingenieur- und Vermessungsbüro
Benzstraße 1, 71149 Bondorf
Telefon (07457) 8387, Fax 1693
Gefertigt: Bondorf, den 14.10.1997

Maßstab 1:250

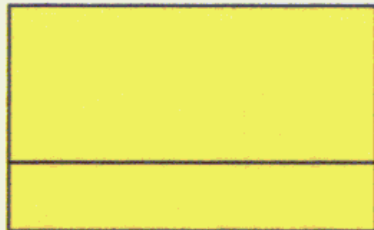


Gosbertstraße

K 6939

Legende

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	max. zweigeschossig
0.4	Grundflächenzahl
TH 4.5	Traufhöhe, max 4.5m
FH 10.0	Firsthöhe, max 10.0m
SD 40° – 45°	Satteldach 40–45 Grad



Verkehrsfläche

Fußweg /Gehweg



Zisterne



Baum, wegfallend



Baum, bestehend u. bleibend



Baum, neu



Umfangsband



Lärmschutzmaßnahme
nach DIN 4109

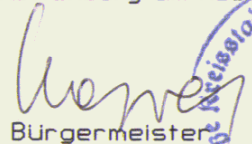
ROTTENBURG AM NECKAR - ERGENZINGEN
VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
" AN DER GOSBERTSTRASSE "

3 . Fertigung

SATZUNGSBESCHLUSS

Der VEP wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 04.11.1997 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 05.11.1997


Bürgermeister





Leiter des Stadtplanungsamtes

AUSFERTIGUNG

Rottenburg am Neckar, den 17.05.1999


Bürgermeister



INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 25.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan rechtsverbindlich.

A n l a g e z u m

V o r h a b e n - u .

E r s c h l i e s s u n g s p l a n

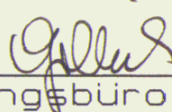
Kreis Tübingen
Stadt Rottenburg a.N.
Gemarkung Ergenzingen

B E B A U U N G S V O R S C H L A G

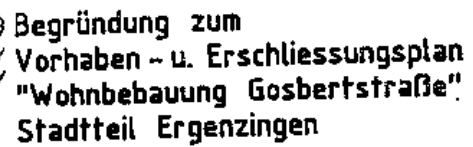
" A N D E R G O S B E R T S T R A ß E "


HSG

Herold
Semmelmann
Gillich



Ingenieur- und Vermessungsbüro
Benzstraße 1, 71149 Bondorf
Telefon (07457) 8387 , Fax 1693
Gefertigt: Bondorf, den 14.10.1997



M = 1 : 2500

GROSSE KREISSTADT



ROTTENBURG AM NECKAR

1.0 Ziel und Zweck

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Gosbertstraße“ wird die Voraussetzung für die Erschließung von 9 Bauplätzen (4 Doppelhäuser, 1 Einzelhaus) geschaffen.

2.0 Erfordernis

Bereits 1982 wurde über den damaligen Bebauungsplan „Am Friedhof“ beraten.
Der überwiegende Teil (von Gosbertstraße bis zum Wassergraben) ist inzwischen bebaut.
Der Ortschaftsrat empfiehlt die Restfläche zwischen Wassergraben und Friedhof der Bebauung zuzuführen.

3.0 Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt über einen öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Rottenburg und dem Vorhabenträger.

4.0 Einfügen in übergeordnete Planungen

Das Regierungspräsidium Tübingen hat aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Das überplante Gebiet ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. entwickelt.

5.0 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Die beabsichtigte Bebauung ist der geeignete Anwendungsfall für eine VEP nach § 7 BauGB - Maßnahme G, wonach die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen kann, wenn sie nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 - 35 BauGB zulässig sind.

6.0 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde und erstreckt sich von der Stuttgarter Straße bis zur Gosbertstraße (Nord - Süd). Das westlich angrenzende Gebiet wird durch Wohngebäude baulich genutzt. Dieser Bereich hat den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

Östlich schließt sich der Friedhof an.

Die Fläche innerhalb des Baugebietes wird als Lagerplatz genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des VEP wird begrenzt:

- im Norden durch FW 4839/1 und Flst. 4825
- im Süden durch die Gosbertstraße
- im Westen durch Flst. 6239 (verdolter Wassergraben)
- im Osten durch Flst. 4831, 4832 (Friedhofsgelände)

7.0 Konzept

7.1 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung können aufgrund der geringen Mengen über das bereits bestehende örtliche Netz bedient werden.

7.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Bauplätze werden durch eine Stichstraße mit Wendeplatte an die südlich liegende Gosbertstraße (K 6939) angebunden.

Die Straßenfläche ist als gemischt genutzte Fläche vorgesehen und soll mittels Pflasterbändern aufgelockert werden.

Die Straßenbreite beträgt 5,5 m und wird an 4 Stellen auf einer Länge von 8 m durch Pflanzbeete auf 4,5 m verringert, um den Verkehrsfluß zu beruhigen, eine optische Auflockerung zu erwirken und zusätzliche Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Auf Beschluß des Ortschaftsrates wurde die Stichstraße so weit nach Norden geführt, um später nach evtl. Abstufung der derzeitigen B14 einen „Nordanschluß“ zu ermöglichen.

In diesem Fall soll dann die Anbindung an die Gosbertstraße geschlossen und zurückgebaut werden.

7.3 Städtebau

Durch Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie durch die Erschließungsstraße, wird das städtebauliche Konzept bestimmt.

Vorgesehen sind 4 Doppelhäuser, 1 Einzelhaus, 9 Wohneinheiten.

7.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die Traufhöhe (TH 4,5 m) und die Firsthöhe (FH 10,0 m) im Rahmen der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche.

Bauweise

Es ist offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.

Untersuchung nach § 8a BNatSchG

Im Zuge der Erstellung des VEP wurden die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild in Form eines landschaftsplanerischen Beitrages behandelt.

Er befaßt sich mit den Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft und enthält Maßnahmen, mit denen zu erwartende Beeinträchtigungen ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden sollen.

Dies sind im wesentlichen:

- Minimierung der Versiegelung (Rasengittersteine für Stellplätze und Zufahrten)
- Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes
- Vernetzung von privaten und öffentlichen Grünanlagen
- Dachbegrünung der Nebengebäude
- Freihalten von Baumscheiben
- Integration des Vegetationsbestandes in die Planung
- Regenwassernutzungskonzept (Zisternen)
- Erdmassenausgleich im Plangebiet
- Minimierung der Straßenbreite
- Pflanzgebot für Obstbäume
- Ersatzmaßnahmen für entfernte Sträucher

- Einfriedung von Grundstücken in durchlässiger Form
- Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Die vorgeschlagenen Maßnahmen haben das Ziel, die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe zu verringern.

Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind diese Maßnahmen festzulegen.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform Wohngebäude: Satteldach 40° - 45 °
Dachform Garagen: Flachdach begrünt

8.0 Städtebanliche Werte

	Fläche in ar	Anteil in %
- öffentliche Flächen	16,8	35,1
- Verkehrsfläche	9,4	19,7
- Grünfläche	4,6	9,6
- Wassergraben	2,8	5,8
- Wohnbauland	31,0	64,9
- Bauplätze (neu)	26,3	55,0
- Restfläche Haid	4,7	9,9
Gesamt	47,8	100,0

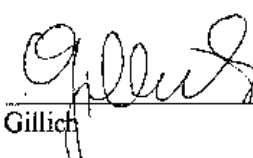
9.0 Kosten

Die Erschließungskosten werden vom Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen und betragen ca. 200.000 DM.

Ingenieur- und Vermessungsbüro HSG
Herold - Semmelmann - Gillich
Benzstr. 1, 71149 Bondorf
Tel. 07457 / 8387 Fax 07457 / 1963



Bondorf, den 14.10.1997


Gillich

