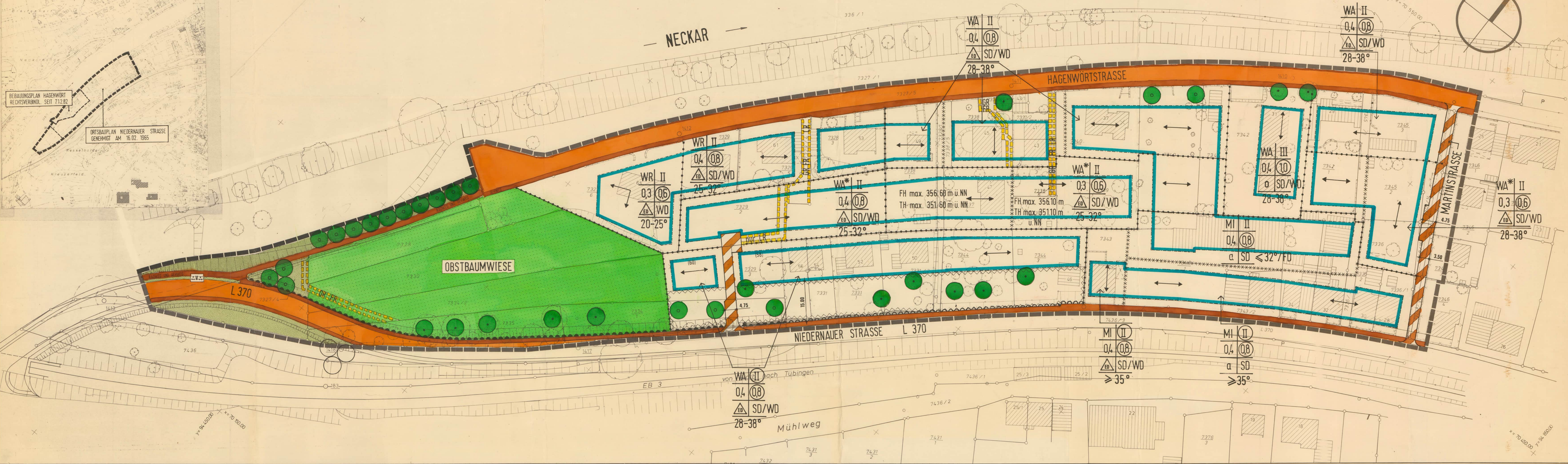
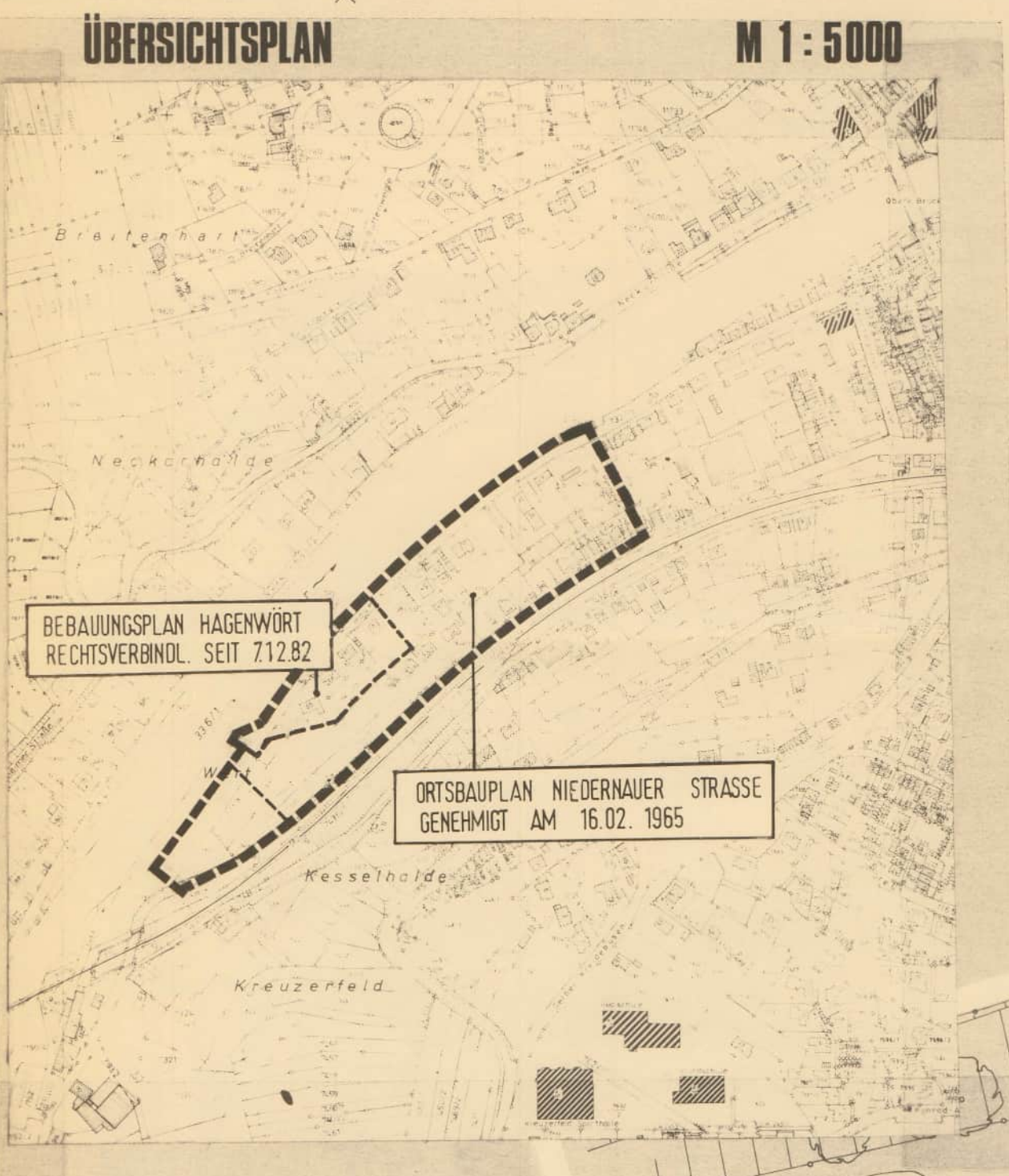




ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEbiet
WA*	ALLGEMEINES WOHNGEbiet MAXIMAL 2 WE JE GEBÄUDE
WR	REINES WOHNGEbiet
MI	MISCHGEbiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

BAUWEISE

o	OFFENE BAUWEISE
△	OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
a	ABWEGICHENDE BAUWEISE
sd	SATTELDACH
wd	WALMDACH
fd	FLACHDACH
→	HAUPTFIRSTRICHTUNG

FREIPLÄCHEN

■	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
■	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
■	FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
■	SICHTFELD

VERKEHRSFLÄCHEN

■	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT GEHWEG
■	VERKEHRSGRÜN
■	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: WOHNWEG FREI FÜR ANLIEGER
■	ZUFAHRTSVERBOT
■	NUR EINE ZUFAHRT JE GRUNDSTÜCK ZULÄSSIG

PFLANZGEBOT

●	EINZELBÄUME ERHALTEN
●	EINZELBÄUME ANPFLANZEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

■	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
■	BAUGRENZE
■	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
■	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
■	GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHT
■	FH/THmax. MAXIMALE FIRST-/TRAUFHÖHE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z)
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL (GFZ)
BAUWEISE	DACHFORM
	DACHNEIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft (siehe auch Punkt 12.4 und 5).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).
1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauZVO
WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauZVO.
WA* = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauZVO, in dem gemäß § 4 Abs. 4 BauZVO nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Die in § 4 Abs. 4 genannten Ausnahmen sind ausgeschlossen.
WR = reines Wohngebiet gem. § 3 BauZVO.
MI = Mischgebiet gem. § 9 BauZVO.
2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauZVO
Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan.
3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauZVO
Entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan:
△ = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
a = offene Bauweise.
a = abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit einer Länge über 10 m und einer Einseitigkeit von seitlichen Abständen zulässig.
4. Stellung der Gebäude
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die in § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzte, soweit festgesetzt, zutreffend, insbesondere sind Garagen und Nebengebäude.
5. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebiete sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
Bei der Erhaltung von Einzelbäumen sind Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung der Bäume bewirken können, wie z.B. Arbeiten, die den Wurzelbereich tangieren, zu unterlassen.
6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder der L 370 sind von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe ab Fahrbahnkante freizuhalten.
Zwischen der L 370 und den im Norden anschließenden Baugrenzen können Nebenanlagen gemäß § 14 BauZVO zugelassen werden, hiervon ausgenommen sind Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

- Zufahrten von der L 370**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke der L 370 von Haus Nr. 46 bis Haus Nr. 56 kann mit Zustimmung der Straßenbaubehörde für jedes Grundstück eine Zu- und Ausfahrt zugelassen werden.
An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke der L 370 von Haus Nr. 56 stadtsüdwärts sind Zu- und Ausfahrten zu anliegenden Grundstücken nicht gestattet.
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 7330/6 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Hagenwörtstr. Nr. 41, Nr. 43 und Fl. Nr. 7330/3 festgesetzt.
Auf dem Grundstück Hagenwörtstr. 45 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer von Grundstück Hagenwörtstr. 47 festgesetzt.
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 7329/4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer von Grundstück Fl. Nr. 7329/4 festgesetzt.
Auf den Flurstücken Fl. Nr. 7329/2 und 7329/4 wird ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Grundstück Niedernauer Straße Nr. 58, Nr. 60, Fl. Nr. 7329/2 und zugunsten der Stadt festgesetzt.
Auf den Grundstücken Fl. Nr. 7327/4, 7330 und 7334/2 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl. Nr. 7330, 7334/2 und 7335 festgesetzt.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51)
1. Dachgestaltung
Dachform und Dachneigung sind entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen + Nebengebäude.
In den mit § 20 WD gekennzeichneten Bereichen sind auch Krüppelwalddächer und Mansarddächer, bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Stiebeltrümpfen u.ä. auch andere Dachformen zulässig.
2. Gebäudehöhen
Soweit im Plan nicht anders ausgewiesen werden folgende Höchstgrenzen der Gebäudehöhen festgesetzt:

Anzahl der Vollgeschosse	Traufhöhe in m	Firsthöhe in m
1	3,50	8,50
2	6,00	12,00
3	9,00	15,00

- Diese Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.
- Als Außenkante gelten Wände oder Stützen.
- Diese Traufhöhen müssen mindestens auf 70 % der Gesamtraufhöhen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.
- Trauben von Dachaufbauten und Krüppelwälden sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtraufhöhen ausgenommen.
- Abstandsflächen**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude auch mit geringeren seitlichen Abstandsflächen zulässig (§ 6 Abs. 4 und 5 LBO).

- Hinweise**
1. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
Die EFH wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.
2. Geländeschnitte
Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.
3. Bodenkennzeichnung
Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.
4. Ortsbauplan "Niedernauer Straße"
Der Ortsbauplan "Niedernauer Straße", genehmigt am 26.2.1965, wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.
5. Bebauungsplan "Hagenwört"
Der Bebauungsplan "Hagenwört", genehmigt am 9.7.1975, rechtsverbindlich seit dem 7.12.1982, wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

- Entwässerung**
Bedingt durch die Höhenlage des Sammlers in der Hagenwörtstraße ist die Entwässerung des Kellergeschosses mit natürlichem Gefälle nicht bei allen Grundstücken möglich.

STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR, DEN 06.03.1989

ROTTENBURG AM NECKAR BEBAUUNGSPLAN "HAGENWÖRT"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 23.09.1986 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchzuführen. Dieser Beschluss wurde am 30.01.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 08.02.1987.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 08.09.1987 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und am 31.05.1988 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 BauGB in der Fassung vom 08.09.1987 von 02.11.1987 bis 01.12.1987 in der Fassung vom 31.05.1988 von 25.07.1988 bis 24.08.1988 in der Fassung vom 18.10.1988 von 09.01.1989 bis 10.02.1989 öffentlich ausgelegt.
Rottenburg a. N. den 13.03.1989

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 14.03.1989 in Sitzung beschlossen. Mitgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.03.1989 sowie die Begründung in der Fassung vom 14.03.1989.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg a. N. den 15.03.1989

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 05.07.1989 Nr. 22-32/250.2-1-1035/89 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG
Rottenburg a. N. den 14.07.1989

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 20.07.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N. den 20.07.1989

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA*	ALLGEMEINES WOHNGEBIET MAXIMAL 2 WE JE GEBÄUDE
WR	REINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	GRZ
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	GFZ
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	HÖCHSTGRENZE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	ZWINGEND

BAUWEISE

0	OFFENE BAUWEISE
	OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH
FD	FLACHDACH
	HAUPTFIRSTRICHTUNG

FREIFLÄCHEN

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
	SICHTFELD

VERKEHRSLÄCHEN



ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE MIT GEHWEG
VERKEHRSGRÜN



VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG :
WOHNWEG FREI FÜR ANLIEGER



ZUFAHRTSVERBOT



NUR EINE ZUFAHRT JE GRUNDSTÜCK ZULÄSSIG

PFLANZGEBOT



EINZELBÄUME ERHALTEN

EINZELBÄUME ANPFLANZEN

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHT

FH/TH_{max}. MAXIMALE FIRST-/TRAUFHÖHE

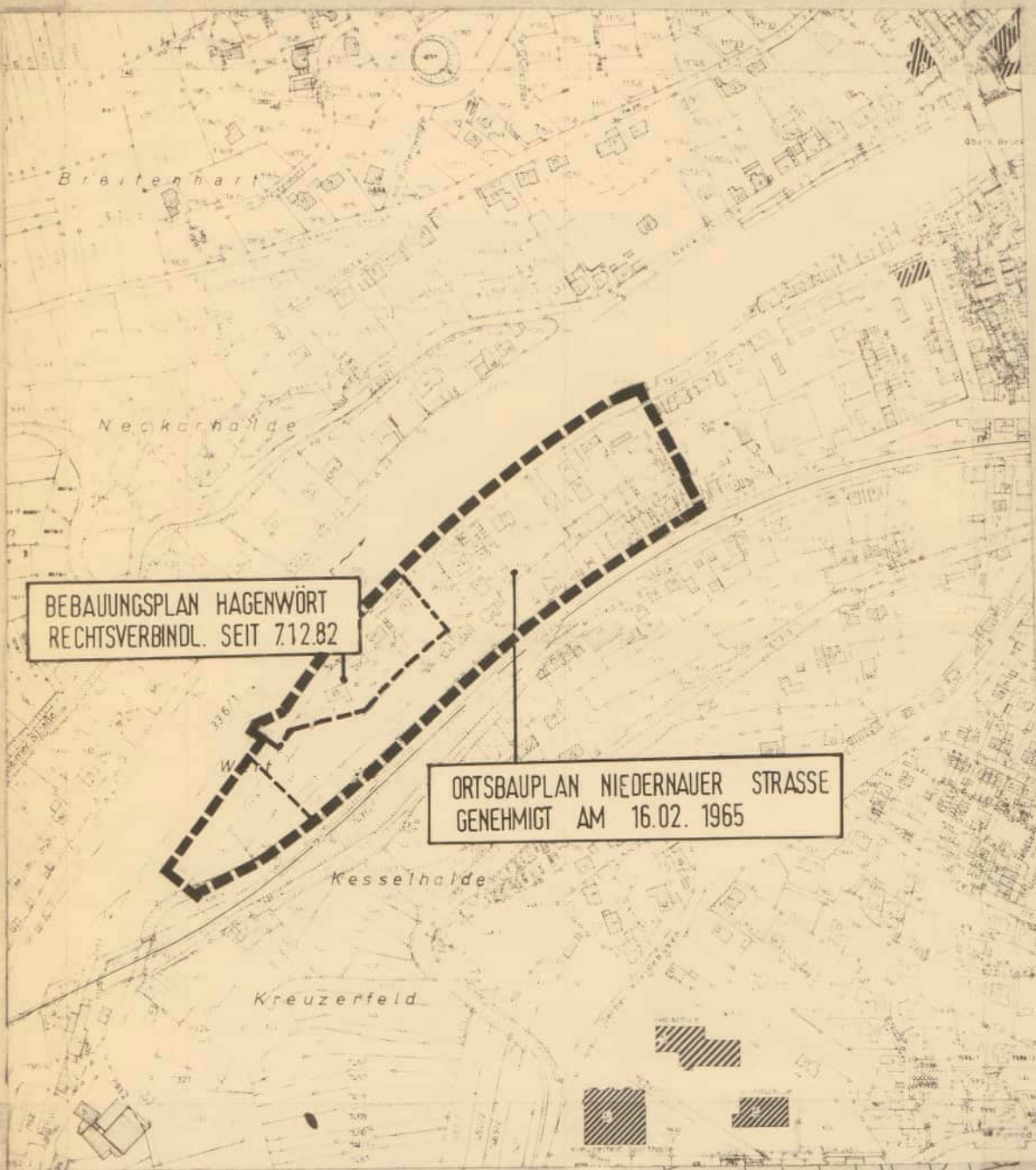
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z)
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL (GFZ)
BAUWEISE	DACHFORM

DACHNEIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft (siehe auch Punkt II.4 und 5).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

Wa = allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO.

Wa* = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, in dem gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind ausgeschlossen.

UR = reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

M = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zan = der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

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

o = offene Bauweise.

a = abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m und ohne Einhaltung von seitlichen Abständen zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfächstrichtung, soweit festgesetzt, zwingend, hiervon Ausgenommen sind Garagen und Nebengebäude.

5. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

Bei dem Erhaltungsgebot von Einzelbäumen sind Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung der Bäume bewirken können, wie z.B. Arbeiten, die den Wurzelbereich tangieren, zu unterlassen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder an der L 370 sind von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zwischen der L 370 und den im Norden anschließenden Baugrenzen können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, hiervon Ausgenommen sind Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

7. Zufahrten von der L 370

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 **Bau GB**

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke der L 370 von Haus Nr. 46 bis Haus Nr. 56 kann mit Zustimmung der Straßenbaubehörde für jedes Grundstück eine Zu- und Ausfahrt zugelassen werden.

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke der L 370 von Haus Nr. 56 stadtauswärts sind Zu- und Ausfahrten zu anliegenden Grundstücken nicht gestattet.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 **Bau GB**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 7338/6 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Hagenwörtstraße Nr. 41, Nr. 43 und Fl. Nr. 7338/3 festgesetzt.

Auf dem Grundstück Hagenwörtstr. 45 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer von Grundstück Hagenwörtstr. 47 festgesetzt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 7329/4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer von Grundstück Fl. Nr. 7328/4 festgesetzt.

Auf den Flurstücken Fl. Nr. 7329/2 und 7329/4 wird ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Grundstück Niedernauer Straße Nr. 58, Nr. 60, Fl. Nr. 7329/2 und zugunsten der Stadt festgesetzt.

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 7327/4, 7330 und 7334/2 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl. Nr. 7330, 7334/2 und 7335 festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51)

1. Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen + Nebengebäude.

In den mit SD/WD gekennzeichneten Bereichen sind auch Krüppelwalmdächer und Mansardendächer, bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebeltürmchen u.ä. auch andere Dachformen zulässig.

2. Gebäudehöhen

Sofern im Plan nicht anders ausgewiesen

werden folgende Höchstgrenzen der Gebäudehöhen festgesetzt:

Anzahl der Vollgeschosse	Traufhöhe in m	Firsthöhe in m
1	3,50	8,50
2	6,00	12,00
3	9,00	15,00

Diese Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die vom Baurechtsamt festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

Als Außenkante gelten Wände oder Stützen.

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

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

3. Abstandsflächen

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude auch mit geringeren seitlichen Abstandsflächen zulässig (§ 6 Abs. 4 und 5 LBO).

Hinweise

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

3. Bodendenkmalpflege

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

4. Ortsbauplan "Niedernauer Straße"

Der Ortsbauplan "Niedernauer Straße", genehmigt am 26.2.1965, wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

5. Bebauungsplan "Hagenwört"

Der Bebauungsplan "Hagenwört", genehmigt am 9.7.1975, rechtsverbindlich seit dem 7.12.1982, wird mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

6. Entwässerung

Bedingt durch die Höhenlage des Sammlers in der Hagenwörtstraße ist die Entwässerung des Kellergeschosses mit natürlichem Gefälle nicht bei allen Grundstücken möglich.

STADTPLANUNGSAMT

ROTTENBURG AM NECKAR , DEN 06.03.1989

ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN "HAGENWÖRT"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 23.09.1986 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchzuführen.

Dieser Beschluß wurde am 30.01.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 09.02.1987.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 08.09.1987 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und am 31.05.1988 und 18.10.1988 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 BauGB
in der Fassung vom 08.09.1987 von 02.11.1987 bis 01.12.1987
in der Fassung vom 31.05.1988 von 25.07.1988 bis 24.08.1988
in der Fassung vom 18.10.1988 von 09.01.1989 bis 10.02.1989
öffentlich ausgelegen.

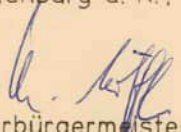
Rottenburg a. N., den 13.03.1989

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 14.03.1989 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.03.1989 sowie die Begründung in der Fassung vom 14.03.1989.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 15.03.1989


Oberbürgermeister



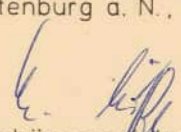

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 05.07.1989 Nr. 22-32/2511.2-1-1035/89 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 14.07.1989


Oberbürgermeister

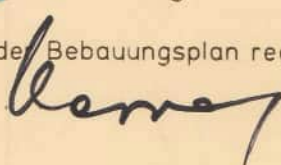


INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 20.07.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 20.07.1989



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Hagenwört" in Rottenburg a. N.

Inhalt

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan "Hagenwört" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung zwischen Martin-, Hagenwört- und Niedernauer Straße geschaffen werden.

Der neue Bebauungsplan soll insbesondere die Bebauung der im Gebiet noch vorhandenen Baulücken regeln, die bestehenden baulichen Nutzungen im Gebiet ordnen und sichern und den Abschluß der Siedlung zur freien Landschaft festlegen.

Aktueller Anlaß für die Aufstellung sind u.a. verschiedene Bauanträge bzw.-anfragen:

Für Grundstück Niedernauer Straße 36 liegt ein Bauantrag über Umbau und Erweiterung des bestehenden Kfz.-Betriebes vor. Es werden Flächen überplant, für die der derzeit geltende Ortsbauplan ein Bauverbot vorsieht.

Für Grundstück Fl. Nr. 7339 liegt eine formlose Anfrage zur Bebaubarkeit vor. Auch hier sieht der Ortsbauplan ein Bauverbot vor. Von dieser Festsetzung wurde jedoch 1964 für ein benachbartes Bauvorhaben eine Befreiung erteilt.

In Teilbereichen des Gebietes ist eine Bebauung in zweiter Reihe zwar durch einen genehmigten Bebauungsplan vorgesehen, es fehlt jedoch eine öffentlich-rechtliche Erschließung.

Für den Bereich der Martinstraße sieht der alte Ortsbauplan zwar eine öffentliche Verkehrsfläche vor, es besteht jedoch bisher nur ein Privatweg. Es mangelt daher an einer öffentlich-rechtlichen Erschließung für im Ortsbauplan ausgewiesene Baugrundstücke bzw. für zwei bestehende Gebäude. Anläßlich einer Bauvoranfrage von 1982 wurde diese Zufahrtsproblematik deutlich.

Für die Erschließung von Grundstücken an der Niedernauer Straße (L 370) steht der Ortsbauplan einen Parallelweg vor. Bisher wurde jedoch auf die Errichtung verzichtet, es wurden Einzelzufahrten ausnahmsweise zugelassen. Hier besteht ein Regelungsbedarf.

Die Planungen für eine Neutrassierung der L 370, die im Bebauungsplanverfahren "Hagenwört" in den 60er Jahren eine wichtige Rolle spielten, sind zwischenzeitlich überholt. Der Ausbau erfolgt nun weitgehend auf der alten Trasse. Der neue Bebauungsplan kann daher für das gesamte Gebiet Hagenwört, von der Martinstraße bis zum Bahndurchlaß L 370, eine städtebauliche Neuordnung anstreben.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die künftige Art der baulichen Nutzung muß in Abstimmung mit den bestehenden Nutzungen bestimmt werden. Der Entwurf sieht eine Abstufung von Mischgebiet, Allgemeinem Wohngebiet und Reinem Wohngebiet (letzteres nur als Übernahme aus dem alten Bebauungsplan Hagenwört, für bereits bebaute Grundstücke) vor.

Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

In einem Teil des Geltungsbereiches (Martinstraße, Niedernauer Straße und Hagenwörtstraße bis einschl. Gebäude Nr. 49) gilt bisher der Ortsbauplan "Niedernauer Straße". Der Ortsbauplan wurde am 26.2.1965 vom Landratsamt Tübingen genehmigt. Er setzt Verkehrsflächen, Bauflächen und Bauverbotsflächen fest, trifft jedoch keine Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung. Der Ortsbauplan soll mit der Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes "Hagenwört" aufgehoben werden.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Hagenwörtstraße 53-65) besteht der alte Bebauungsplan "Hagenwört". Er wurde am 9.7.1975 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 7.12.1982 in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet bei zwingend zweigeschossiger Bebauung fest, als

Dachform wird das Satteldach vorgeschrieben.

Der neue Bebauungsplan "Hagenwört" soll alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Es wird im Norden von der Hagenwörtstraße begrenzt. Die Hagenwörtstraße ist nur einseitig bebaut, im Norden schließen ein ca. 15-25 m breiter Grünstreifen (Uferstreifen) und der Neckar an. Im Osten bilden die Vorderkanten der bestehenden Gebäude an der Martinstraße die Grenze des Geltungsbereiches. Die Entfernung von der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Rottenburger Altstadt (Kapuzinertor) beträgt ca. 300 m. Im Süden wird das Gebiet von der Niedernauer Straße (L 370) begrenzt. Auf der anderen Straßenseite beginnt bereits die bewaldete Hangseite des Neckartales anzusteigen, parallel zur Straße verläuft die Bahnlinie Nr. 3 von Horb nach Tübingen. Stadtauswärts reicht der Geltungsbereich bis zur heutigen Einmündung des die Hagenwörtstraße verlängernden Fußweges in die L 370.

Innerhalb des Plangebietes bestehen überwiegend Wohngebäude. Außerdem sind noch gewerbliche Nutzungen, insbesondere eine Kfz-Werkstatt sowie landwirtschaftliche Nebenanlagen vorhanden. Diese Nutzungen befinden sich vorwiegend im vergleichsweise dicht bebauten Bereich Niedernauer Straße 18 bis 44.

Ansonsten stellt die zweigeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Satteldach die Regel dar. Auf den Grundstücken Hagenwörtstraße 31/33 besteht ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, das auch durch seine Querstellung die Ausnahme im Gebiet darstellt.

Im äußeren westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen, insbesondere als Obstbaumwiesen.

5. Angaben zur Erschließung und Ver- und Entsorgung

5.1 Martinstraße

Bereits im Ortsbauplan "Niedernauer Straße" wird die Martinstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer durchgehenden Breite von 4,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung wurde jedoch nie vollzogen, es besteht heute ein Privatweg mit einer Breite von ca. 2,50 m. Für den Ausbau ist der Grunderwerb erforderlich. Die Mehrzahl der betroffenen Eigentümer lehnt die Herstellung einer öffentlichen Straße ab. Eine Bebauung der Fl.Nr. 7345/2 und 7336, die schon im Ortsbauplan als Bauplätze ausgewiesen sind, ist jedoch baurechtlich nur zulässig, wenn die öffentliche Erschließung gesichert ist (§ 4 LBO). Um die Erschließung der bestehenden Wohnhäuser Martinstraße Nr. 1, Nr. 3 und der noch unbebauten Grundstücke zu gewährleisten, wird ein reduzierter Ausbau der Martinstraße vorgeschlagen. Die Ausbaubreite soll 3,50 m betragen. Im Bereich der unbebauten Grundstücke ist eine Ausweitung auf 4,75 m auf einer Länge von ca. 12 m vorzusehen (Begegnungsmöglichkeit). Die Ausweisung erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg, nur frei für Anlieger -.

5.2 Hagenwörtstraße

Die nördlichen Grundstücke im Geltungsbereich werden über die Hagenwörtstraße erschlossen. Ein Ausbau ist hier nicht erforderlich.

5.3 Niedernauer Straße

Der Ausbau der L 370 (Niedernauer Straße) wurde entsprechend der letzten Planung der Straßenbauverwaltung übernommen. Die Erschließung der Grundstücke an der L 370 wird folgendermaßen geregelt:

- Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.
- Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Innerhalb der geschlossenen Ortslage erfolgt die Erschließung wie bisher unmittelbar zur L 370.
- Außerhalb der geschlossenen Ortslage wird die Erschließung bis zum Gebäude Niedernauer Straße 56 über Einzelzufahrten zugelassen.
- Die Erschließung der Gebäude auf den Flurstücken 7329/2, 7329/3 und Teilfläche 7334/2 hat über eine Anliegerstraße entsprechend der EAE-85 zu erfolgen. Die Anliegerstraße muß im Einmündungsbereich in die L 370 so breit geplant werden, daß der Begegnungsfall PKW/PKW möglich ist (4,75 m).
- Unmittelbare Zufahren und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Außenstrecke der L 370 werden mit Ausnahme der Zufahrten bis zum Gebäude Nr. 56 nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan zwischen der OD Grenze und dem südwestlichen Geltungsbereichsende des Bebauungsplanes durch das entsprechende Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 30. 7. 1981 dargestellt.

Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

- Für die Einzelzufahrten außerhalb der OD Grenze wird ein Sichtfeld für die Anfahrtsichtweite in den Bebauungsplan aufgenommen.
Das Sichtfeld ist auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe ab Fahrbahnoberkante der L 370 und der Zufahrten freizumachen und freizuhalten.

5.4 Sonstige Erschließung

Um die Voraussetzungen für eine öffentlich-rechtliche Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe zu schaffen, werden wo notwendig Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan eingetragen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Es bestehen Sammler in der Hagenwörtstraße und an der Niedernauer Straße. Der Kanal in der Hagenwörtstraße wurde in einer sehr flachen Lage verlegt. Die Straße wurde hierzu zwischen 0,5-1,0 m angehoben. Nach Angabe des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg a.N. ist der Sammler in der Hagenwörtstraße außerdem bereits jetzt überlastet. Die Stadt Rottenburg plant daher die Errichtung eines Regenüberlaufbeckens zwischen Hagenwörtstr. und Neckar etwa auf Höhe von Geb.Nr.41. Dadurch wird die ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes sichergestellt.

6. Plankonzeption, bauliche und sonstige Nutzungen

Da das Baugebiet überwiegend bebaut ist und die geplante Neubebauung sich einfügen soll, orientieren sich die Festsetzungen am Bestand.

Der Bebauungsplan soll, mit dem Ziel einer sinnvollen Ausnutzung eines bereits bestehenden Baugebietes, künftig eine Bebauung im inneren Bereich ("in zweiter Reihe") zulassen, es ist jedoch darauf zu achten, unzumutbare Beeinträchtigungen für die im Gebiet bestehende Bebauung zu vermeiden. Daher werden in diesem Bereich Einschränkungen festgesetzt.

Im vergleichsweise dicht bebauten und gemischt genutzten Bereich an der Niedernauer Straße (Geb. Nr. 28 bis 44) wird ein Mischgebiet festgesetzt. Hier soll eine abweichende Bauweise zulässig sein, bei der seitliche Abstände nicht eingehalten werden müssen.

Die Grundstücke an der Niedernauer Straße ab Geb. Nr. 46 und an der Hagenwörtstraße bis Nr. 49 werden, da sie vorwiegend dem Wohnen dienen, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies gilt auch für die Grundstücke im Inneren des Gebietes und an der Martinstraße, hier gelten jedoch die folgenden Einschränkungen: 1.) Es sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig, 2.) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Dadurch sollen eine übermäßige Verdichtung und daraus folgende Belästigungen für die Nachbarschaft (insbesondere Anliegerverkehr) vermieden bzw. eingeschränkt werden.

Die bereits bebauten Grundstücke im alten Bebauungsplan "Hagenwört" an der Hagenwörtstraße (Geb. Nr. 53-65) werden entsprechend den Festsetzungen dieses Planes weiterhin als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden, entsprechend dem vorherrschenden Bestand, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. An der Niedernauer Straße werden, um das charakteristische Straßenbild zu erhalten, zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, für eine Teilfläche an der Hagenwörtstraße werden entsprechend dortigem Bestand, 3 Vollgeschosse zugelassen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland werden in der Regel die der jeweiligen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse entsprechenden, nach der BauNVO zulässigen Höchstgrenzen der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl festgesetzt. Die oben genannte Interessenabwägung bei der Bebauung im Inneren Bereich lassen dort jedoch eine Beschränkung auf GRZ 0,3 und GFZ 0,6 angebracht erscheinen.

Bauweise, Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung werden, entsprechend dem vorherrschenden Bestand, bereichsweise gegliedert festgesetzt.

Um die bestehende gute Durchgrünung des Gebietes zu erhalten, werden Pflanzgebote für den Erhalt und die Neupflanzung von Einzelbäumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehört auch die Festlegung des äußeren Abschlusses der Bebauung in diesem Bereich. Die Siedlungsentwicklung soll ausdrücklich nicht über das bestehende äußerste Gebäude Hagenwörtstraße Nr. 65 hinausgehen. Daher wurden die Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches als öffentliche Grünflächen oder als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung - Obstbaumwiese - festgesetzt. Dadurch soll auch eine Eingrünung des Stadteingangs und ein angemessener Übergang in die Landschaft hergestellt werden.

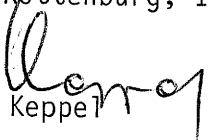
7. Planverwirklichung und Kostenschätzung

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es kann zwar nicht damit gerechnet werden, daß die freien Grundstücke unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zur Bebauung kommen, nach und nach ist jedoch durchaus eine annähernd vollständige Schließung der bestehenden Baulücken zu erwarten.

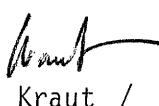
Die entstehenden Erschließungskosten betreffen die Martinstraße und den Wohnweg am Ortseingang. Hier werden durch den Straßenbau mit jeweils einem öffentl. Kanal geschätzte Kosten von insgesamt ca. 130 000,-- DM entstehen. Die Kosten des Regenüberlaufbeckens belaufen sich nach vorläufigen Schätzungen des Tiefbauamtes auf 250 000,-- DM.

Verschiedene Pflanzmaßnahmen und der Fuß- und Radwegebau werden ca. 60 000,-- DM an Kosten verursachen.

Rottenburg, 17.8.1987 / 31.5.88 / Bearbeiter:


Keppel

14. März 1988


Kraut /


Kuntz