

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Röte" im Planberiech 12.08 in Nürt.-Zizishausen.

1.) Erfordernis der Planaufstellung.

Bereits im Jahre 1962 hat die frühere Gemeinde Zizishausen beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Bis zum heutigen Tage ist die Fläche aufgrund eines Bebauungsplanentwurfes nahezu vollständig überbaut. Zur rechtlichen Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Ordnung und zum Abschluß der Baulandumlegung ist es notwendig, das Bebauungsplanverfahren vollends durchzuführen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von F.W. 1, im Westen von der Weinbergstraße, im Süden von der Panoramastraße 36, 37, Rötestr. 23, 25, 27, OW. 28 und OW. 29 im Osten von Flst. 96, Haldenstr. 51, 53, 55, 57, 61, Flst. 42/1, Flst. 22, Zugäckerstr. 23, 25, 27 und 29.

3.) Einfügung in vorbereitende Planungen.

Aus der Sicht des künftigen Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken gegen die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes".

4.) Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Gebiet ist ausnahmslos mit Wohngebäuden bebaut. Es sind lediglich noch 6 freie Bauplätze vorhanden.

5.) Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Gebiet ist ringsum mit vorhandenen oder geplanten Wohnbauflächen umgeben. Im Westen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Weinbergstraße" (WR) vom 16.1.1970 an. Für das südöstliche Gebiet an der Haldenstraße besteht keine rechtskräftige Planung.

6.) Bestehende Rechtsverhältnisse.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches besteht bisher keine rechtskräftige Planung.

7.) Verkehrserschließung.

An der vorhandenen Erschließung über die Rötestraße, Panoramastraße und Weinbergstraße läßt sich nichts mehr ändern, da das Gebiet bebaut ist.

8.) Versorgung.

Wasser- und Stromversorgung sind gesichert. Für die vorhandene Entwässerung wird z.Zt. durch die Erweiterung der Sammelkläranlage in Zizishausen eine Entlastung geschaffen, so daß hier kurzfristig geordnete Zustände nachgewiesen werden können.

9.) Städtebauliche Situation.

Die vorhandene Bebauung mit bergseitig 1-geschossigen Häusern ist städtebaulich nicht zu beanstanden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Baubestand.

10.) Bauliche und sonstige Nutzung.

Nachdem das Gebiet an einem Berghang liegt und dadurch ein absoluter Immissionsschutz von der Talseite nicht gewährleistet ist, wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 3 ha 95 a 00 qm und gliedert sich folgendermaßen:

1. Verkehrsflächen

a) Fahrbahn	32 a 00 qm	=	8,10 %
b) Gehweg, Bankett	15 a 20 qm	=	3,86 %

2. Baugrundstücksflächen

Wohnbauflächen	3 ha 43 a 70 qm	=	87,00 %
----------------	-----------------	---	---------

3. Öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz	4 a 10 qm	=	1,04 %.
------------------	-----------	---	---------

In dem Gebiet befinden sich nach vollständiger Überbauung 50 Gebäudeeinheiten.

11.) Kosten.

Nachdem das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen der Gemeinde keine Kosten mehr.

12.) Planverwirklichung und Folgeverfahren.

Die in der Praxis durchgeführte Baulandumlegung muß noch rechtlich abgeschlossen werden.

Nürtingen, den.10. Febr. 1976



Kurz  
Baudirektor