

3. FERTIGUNG

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Dieses Flurstück, Nr. 1556, wurde in dem Bebauungsplan Rolu-Siedlung 2. Erweiterung vom 25.8.81. aufgenommen. Es gelten dementsprechend die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rolu-Siedlung 2. Erweiterung für dieses Flurstück.

Amtsleiter
1566

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO) bzw. gemäß Baugesetzbuch (BauGB) für die 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

2.2 Zahl der Vollgeschosse I und II entsprechend den Einschrieben im Plan.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch Höchstmaße von Traufhöhen (TH) ~~und Firsthöhen (FH)~~ festgesetzt:

~~TH bei eingeschossiger Bebauung = max. 4,0 m~~
~~FH bei eingeschossiger Bebauung = max. 7,50 m~~
TH bei zweigeschossiger Bebauung = max. 6,0 m

Traufhöhen werden von der Bezugshöhe (OKEF laut Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände oder Stützen.

Die Trauf- ~~und Firsthöhen~~ müssen mindestens auf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Gebäudeseite eines jeden Gebäudes eingehalten werden.

3. Bauweise offen - zulässig nur Einzel- oder Doppelhäuser.

4. Stellung der Gebäude Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

5.2 Stellplätze und Garagen

Garagen (GA) und Stellplätze (ST) oberhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind unzulässig.

Ausnahmsweise können in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche offene Stellplätze, innerhalb einer Bebauungstiefe von 6,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zugelassen werden. Die Stellplätze sind mindestens 1,0 m von der angrenzenden Verkehrsfläche abzurücken. Die Gesamtanzahl der oberirdischen Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf insgesamt 3 Stellplätze nicht überschreiten.

Stellplätze und Zufahrten auf den Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (bspw. Rasenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (§ 111 LBO bzw. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBO für die 1. Änderung)

1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Gebäudeangleichung zwischen fertiger Straßenhöhe und anliegendem Grundstück sowie zwischen den einzelnen Parzellen untereinander.

2. Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens zweiseitig geneigte Dächer in Form von Satteldächern, aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer oder Walmdächer zulässig.

3. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 22,5 Grad bis 35 Grad.

4. Dacheindeckungsmaterial

Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen sind auch Solaranlagen und Glaselemente möglich.

5. Einfriedungen

Zugelassen sind

- durch Bepflanzung unsichtbarer Zaun
- eingewachsener Maschendrahtzaun, max. Höhe = 1,0 m.

Nicht zugelassen: Scherengitterzaun.

HINWEISE

1. Sofern durch Baumaßnahmen Bäume oder Sträucher berührt werden (auch der Wurzelbereich) ist die untere Naturschutzbehörde hiervon rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.
2. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

Artenschutz

Bei Abbruch- und Modernisierungsmaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Brutstätten dürfen durch diese Maßnahmen nicht zerstört und Arten nicht beeinträchtigt oder getötet werden. Im Vorfeld einer Bau- oder Abbruchmaßnahme muss geprüft werden, ob bspw. Gebäudebrüter oder Fledermäuse betroffen sind. Bei Vorliegen einer Brutstätte oder Wochenstube ist die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Tübingen) zu informieren und Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 7 BNatSchG definiert, welche Tier- und Pflanzenarten besonders bzw. streng geschützt sind. Der § 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift für den Artenschutz, die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert. Er beinhaltet Verbote, die auf die Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten der Arten abzielen und solche, die den unmittelbaren Schutz von Individuen verfolgen.

Geotechnik (Baugrund)

Im Plangebiet ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Wasserschutzgebiet

§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wasserfassung Kiebingen des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe (ASG; Schutzverordnung des Landratsamts Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen Kiebingen I bis VI des Zweckverbands Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen vom 07.11.2007). Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

1. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 21.03.1995

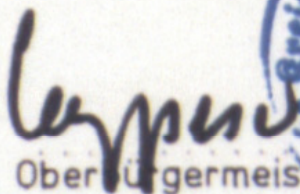
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am -

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB
am 21.03.1995

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom 12.05.1995 von 17.05.1995 bis 16.06.1995
in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB
am 06.02.96

Rottenburg a. N. den 08.02.96


Oberbürgermeister




Leiter des Amtes für Stadtplanung

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 05.06.1996 Nr. 22-32/2511.2-1-1041/96

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N. den 12.06.1996


Oberbürgermeister




Leiter des Amtes für Stadtplanung

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 17.06.1996

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N. den 17.06.1996

Die Änderungen sind blau markiert.

Rechtsgrundlagen der 2. Bebauungsplanänderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.4 BauGB am 29.09.2012

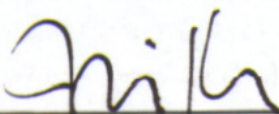
AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB am 29.09.2012

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG vom 06.11.2012 bis 05.12.2012

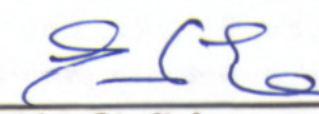
SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 Abs.1 BauGB am 29.01.2013

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg am Neckar, den 30.01.2013


Bürgermeister

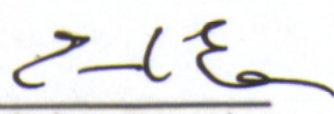



Leiterin des Stadtplanungsamtes

INKRAFTTRETEN gem. §10 Abs.3 BauGB

15/03/2013

Rottenburg am Neckar, den 15/03/2013


Leiterin des Stadtplanungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

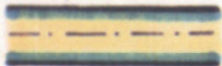
II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

 GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES PLANES

 BAULINIE

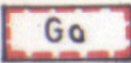
 BAUGRENZE

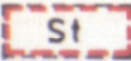
 VERKEHRSFLÄCHE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN.

 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

WR REINES WOHNGEBIET

o OFFENE BAUWEISE

 GARAGE

 STELLPLATZ

 HAUPTFIRSTRICHTUNG

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen

ROTTENBURG a/Neckar, den 12. APRIL 1966 /r

Dopf

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 13. MAI 1964, nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan -Entwurf- mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) für die Dauer eines Monats vom 5. 6. 19 bis 4. 7. 1968 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 16. JAN. 1969 genehmigt worden.

ROTTENBURG a/Neckar, den 2. JUNI 1969

gez. i. V. Ohrnberger
BÜRGERMEISTER

ENTWORFEN

Architekturbüro LUPFER u. HILLEBRAND

7 STUTTGART

Böheimstraße 23

Telefon (07 11) 709054

STUTTGART, DEN 15. 3. 1965

KLEPZIG

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 15. 5. 1968 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf zuzustimmen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a/N. hat am 12. 7. 1968 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a/Neckar, den 1. AUGUST 1968

gez. i. V. Kläger
BÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom 3. 2. 1969 bis 17. 2. 1969 wurde gem. § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) am 1. 2. 1969 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a/Neckar, den 2. JUNI 1969

gez. i. V. Ohrnberger
BÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1 Planexemplares an das Reg. Präsidium
am 19

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.

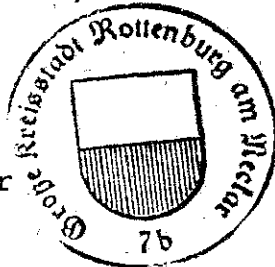
§ 4

Inkrafttreten

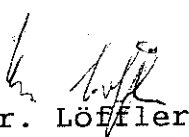
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

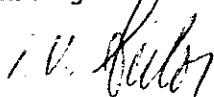

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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"