

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Hailfingen für das Gewann "Auf dem Berg"  
Satzung vom . . . . .

§ 1

Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans durch Zeichnung, Farbe, Schrift  
oder Text in dem Plan

Der Inhalt des Bebauungsplans ist aus dem vom Büro Schmid, Reutlingen am 21.5.1968 gefertigten Plan und den weiteren Planunterlagen ersichtlich. Außer dem dort durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text festgesetzten Inhalt des Bebauungsplans gelten die nachfolgenden Bebauungsvorschriften.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet.

§ 3

Bauweise

Für das gesamte Gebiet wird offene Bauweise festgelegt. Maßgebend für die Stellung der Gebäude ist die Festsetzung im Lageplan.

§ 4

Nebenanlagen

Nebengebäude müssen als Erweiterung der Garage unter der gleichen Dachfläche mit den gleichen Seitenwänden ausgeführt werden.

Garagen

- 1.) Garagen dürfen sich nicht störend auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken und den Ablauf des öffentlichen Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.
- 2.) Garagen sind innerhalb der Bauflächen im Hauptgebäude einzubauen, oder an es anzubauen, oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu erstellen.
- 3.) Die Grundfläche einer Garage darf  $35 \text{ m}^2$ , ihre Höhe 3 m nicht übersteigen.
- 4.) Die Neigung der Garagendächer soll der Dachneigung des Gebäudes angepasst werden, das auf dem Grundstück dem Hauptzweck zu dienen bestimmt ist. Freistehende Garagen dürfen nur mit einem Flachdach gebaut werden.
- 5.) Für die Dacheindeckung gilt § 7 Abs. 4 sinngemäß.
- 6.) Die Länge der Verkehrsfläche (Zu- und Abfahrten) vor dem Garagentor muß mindestens 5 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
- 7.) Reihengaragen müssen in Form und äußerer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.

Sockel und Kniestöcke

- 1.) Die Höhenlage der Gebäude wird durch die im Plan festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. (Höhe üb. NN) Abweichungen von dieser Höhe sind bis  $\pm 20 \text{ cm}$  zulässig.

- 2a) Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Kniestock, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis Oberkante der Kniestockpfette, die Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.
- 2b) Bei zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 0,25 m zulässig.
- 2c) Flachdachbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

§ 7

Dächer und Dachaufbauten

- 1.) Die Dachneigung im ganzen Gebiet (Flachdach ausgenommen) muß  $26^{\circ}$  betragen.
- 3.) Die Dacheindeckung muß mit braun engobierten Ziegeln erfolgen (ausgenommen Flachdächer).

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**  
durch  
**GAUBENSATZUNG**  
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

## § 8

### Abweichungen von Baulinien oder Baugrenzen

- 1.) Von Baulinien kann durch Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen geringfügig abgewichen werden. Geringfügig ist ein Ausmaß, das bei Balkonen 1,35 m, bei Dachvorsprüngen und Freitreppen 1,00 m und bei sonstigen Bauteilen 0,60 m nicht übersteigt.
- 2.) Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,00 m zulässig.

## § 9

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen. Auffallende und grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.

## § 10

### Einfriedigungen und Vorgärten

- 1.) Die Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht eingefriedigt werden. Beim endgültigen Ausbau der Strassen und Wege wird von der Gemeinde als Grenze zwischen öffentlicher und privater Fläche eine ca. 8 cm breite Rabattplatte versetzt. Nur entlang von solchen Grundstücken, wo die Straßen und Wege in einem Einschnitt liegen, dürfen von den Grundstücksbesitzern die Einfriedigungen als Mauern bis zu der normalen Geländehöhe ausgebildet werden. In solchen Fällen sind die Mauern aus Natursteine, Kunststeine, Sichtbeton oder Waschbeton herzustellen. Auffallende grelle Farben dürfen nicht verwendet werden. Bei der Errichtung einer Mauer als Einfriedigung und als Pfeiler ist grundsätzlich die Genehmigung bei der Gemeindeverwaltung Hailfingen einzuholen.
- 2.) Es dürfen keine Zaune auf Gartenmauern erstellt werden.

- 3.) Lebende Hecken als Einfriedigung bis zu einer max. Höhe von 0,50 m sind zulässig.
- 4.) Geschlossene Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen nicht hergestellt werden. Als geschlossen gelten auch Einfriedigungen bei denen die Zaunteile breiter sind als die Zwischenräume.
- 5.) Die Höhe der Einfriedigung zwischen den Grundstücken darf höchstens 0,80 m betragen und kann als Hecke oder leichter Drahtzaun (kein Wellengitter) hergestellt werden.
- 6.) Vorgärten dürfen nur als Garten angelegt werden. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Vorgärten möglichst als Ziergarten anzulegen.
- 7.) Entlang der Eitzbachstraße von Parz. 47 bis Gebäude 133 ist auf der südlichen Seite der Straße im Abstand von 1,5 m ab Hinterkante Bordstein nach § 14 LBO Abs. 1, wegen einheitlicher Gestaltung des Straßenzuges, ein Grünstreifen frei zu halten.

## § 11

### Geländegestaltung

Bei Auffüllungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

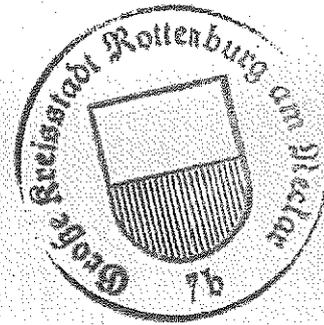
Hailfingen, den . . . . . 23.09.1971

gez. Teufel

Bürgermeister



genehmigt 29.12.1971



nach der Genehmigung am 31.12.1971 öffentlich bekannt gemacht

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet



Garagen



Stellplätze



Gehweg

Fahrbahn



Private Grundstückszufahrt



Öffentliche Parkfläche



Baugrenze



Firstrichtung



Bestehende Kanalisation



Querneigung der Straße



Grenze des Geltungsbereiches

Z=II

Zahl der Vollgeschoße z.B. II Höchstgrenze

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

EFH

Erdgeschoßfußbodenhöhe

12,5/17

Größe der Baufläche z.B. 12,5/17

2,5%

Längsgefälle der Straße z.B. 2,5 %

V.B.

Visierbruch

R.

Radius



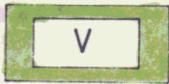
Umspannstation



Kinderspielplatz



Parkanlage



Grünfläche als Bestandteil v. Verkehrsanl.

Bau = gebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grund- flächen- zahl	Geschoss- flächen- zahl
Bau = massen- zahl	Bauweise
Dachneigung	

Nutzungsschablone

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Hailfingen hat am 24.09.1971  
nach § 2 (6) des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)  
diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche  
Auslegung beschlossen.

Hailfingen, den 25.09.1971 .....

gez. Teufel  
Bürgermeister



Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben  
nach § (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)  
auf ~~die Dauer~~ einer Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.10.1971  
bis 09.11.1971 ..... einschließlich zu jedermanns Ein-  
sicht öffentlich ausgelegt.

Hailfingen, den 10.11.1971 .....

gez. Teufel  
Bürgermeister



Der Rat der Gemeinde Hailfingen hat am 10.11.1971  
nach § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) diesen  
Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hailfingen, den 11.11.1971 .....

gez. Teufel  
Bürgermeister



10.11.1971

Der Rat der Gemeinde Hailfingen hat am .....  
nach § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) diesen  
Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hailfingen, den 11.11.1971 .....

gez. Teufel  
Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des BauG vom  
23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung

..... genehmigt worden

....., den .....

K. SCHMID VDI. INGENIEURBÜRO REUTLINGEN - BETZINGEN GIESINGERSTRASSE		
GEMEINDE HAILFINGEN		
Bebauungsplan, Auf dem Berg Lageplan		
BLATT:	MASSSTAB:	PROJEKT:
	1 : 500	GEZEICHNET:
		GEÄNDERT:
ANERKENNT:		GEPROBT:
gez. Teufel		



# 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 harmonieren. 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 Walmdächern  
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.

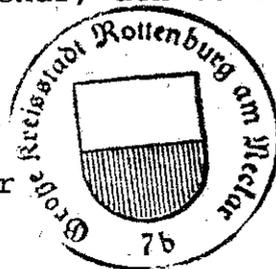
## § 4

### Inkrafttreten

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

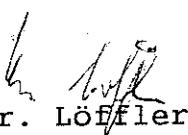
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

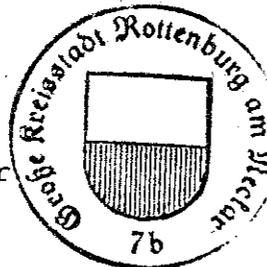
  
Dr. Löffler  
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

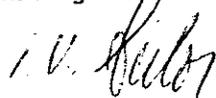
  
Dr. Löffler  
Oberbürgermeister



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 aml. 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"  
"Gäßlesäcker"  
"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"

Seebronn: "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"