Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

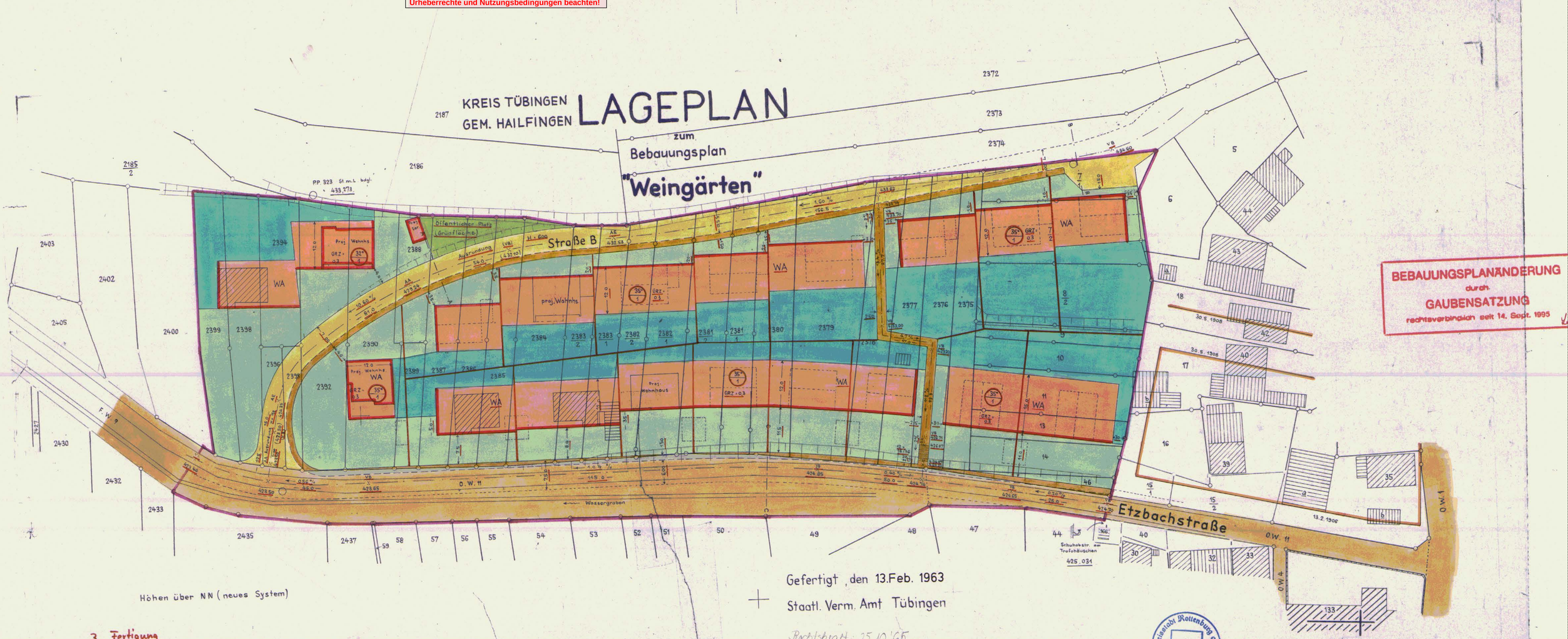
KREIS TÜBINGEN
GEM. HAILFINGEN

LAGEPLAN

zum

Bebauungsplan

"Weingärten"



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Höhen über NN (neues System)

Gefertigt, den 13.Feb. 1963
Staatl. Verm. Amt Tübingen

Rechtskraft: 25.10.'65

Stadt Kreisstadt Rottenburg am Neckar
7b

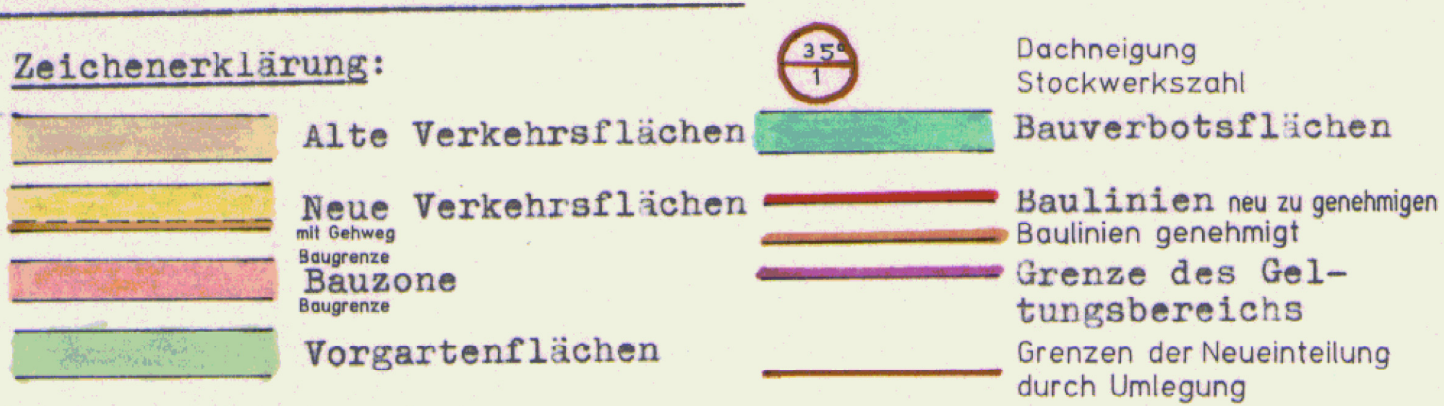
3. Fertigung

Maßstab = 1:500

Gemeinde Hailfingen

Bebauungsplan "W e i n g ä r t e n"

A) Zeichenerklärung:



B) Jnhalt des Bebauungsplans:

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
   (§4 der Baunutzungsverordnung)

2. Maß der baulichen Nutzung:
   (§17 Baunutzungsverordnung)
   Sämtliche Gebäude sind bergseitig 1-geschossig zu erstellen,
   Grundflächenzahl: (GRZ) 0,3

3. B a u w e i s e : Offene Bauweise

4. Begründung:
   Der Bebauungsplan "Weingärten"setzt die städtebauliche Ordnung im nordwestlichen Ortserweiterungsgebiet fest.

   Der Gemeinde Hailfingen werden innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans voraussichtlich etwa 140 000.--DM Erschließungskosten entstehen.

5. B a u a r t :

   Stellung der Gebäude entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

   Dachform: Satteldach,Dachneigung 35° bzw. 32°
   Kniestock: höchstens 50 cm
   ~~Dachaufbauten: nicht zugelassen~~
   Dachdeckung: engobierte Ziegel

   Mindestgrenzabstand: 3.00 m

Garagen: in massiver Bauweise, Straße B
die Garagen entlang des ~~O.W.12~~ sind an die Gebäude anzubauen und mit dem Dach des Hauptgebäudes zu verbinden(abgeschlepptes Dach) Etzbachstraße
die Garagen entlang des ~~O.W.11~~sollten in der Regel als Grenzbauten erstellt werden (Doppelgaragen).
Wenn das Gelände es zulässt,sind Garagen in die Böschungen einzubauen.

Dachform: Pultdach von 6-10 ° Neigung,
Eindeckung mit eng."ellasbestzementplatten,
Traufhöhe: ≦ 2,70 m

Nebengebäude: Schuppen u.Kleintierställe sind bis zu einer Grundfläche von 15 qm zugelassen;dieselben sind auf Grundstücksgrenze möglichst als Doppelgebäude zu erstellen.

Dachform: Satteldach mit 20° Dachneigung u.mit engob. Ziegeln eingedeckt.

6. Die Feststellung der Erdgeschossfußbodenhöhen hat in jedem Fall mit der Genehmigung des Bauvorhabens zu erfolgen. Dem Baugesuch ist deshalb ein Geländeschnitt (in der Mitte des Grundstücks geschnitten bis zur Straße) beizufügen,aus dem die genauen Höhenverhältnisse(bezogen auf N.N.) zu ersehen sind.

7. Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf dem Baugrundstück soll der natürliche Geländeverlauf nicht durch übermässige Eingriffe verändert werden.Auch ist dabei ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken zu schaffen bzw.auf deren Verhältnisse Rücksicht zu nehmen.

8. Da oft mit einer späteren Errichtung von Garagen zu rechnen ist,sind in den Baueingabeplänen für das Hauptgebäude die Stellung und Gestaltung der Nebengebäude anzugeben.

9. Die Grundstücke sind entlang der Strasse mit einer ca. 25-30 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsrauhem Beton und einer dahinter sitzenden Hecke aus bodenständigen Sträuchern, einem Scherenzaun oder einem Holzzaun mit senkrechten Latten, Gesamthöhe ca. 0.9 m, einzufriedigen.

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 **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

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

Dr. Löffler
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

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

i.V.

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"