

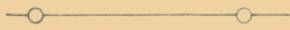
Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG
1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617) am 23.11.1982
2. Satzungsbeschuß gem. § 10 BBauG am 18.1.83
3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 24.2.83
ROTTENBURG AM 18.1.1983
Oberbürgermeister
Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Bestandteil des BebPlanes „Stauwiesen West“ ist der vorliegende Plan Anlage Nr. 1.
Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 BGBl. I S. 1763.

Als Zusatzpläne gelten die Straßenausbaupläne als Anlage Nr. 2 Lageplan als Übersicht zu den Straßenausbauplänen

1 Längsschnitt (Blatt Nr. 1)
1 Regelquerschnitt (Blatt Nr. 1)
des Städt. Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg a.N. vom 17.10.1974, ergänzt am 25.10.1978

Zeichenerklärung



ALTE GRUNDSTÜCKSGRENZE



NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEB.PLANES



BAUGRENZE



PFLANZGEBOT



LÄRMSCHUTZWALL

MI

MISCHGEBIET

WA

ALLGEMEINES WOHNgebiet

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0.3

GRUNDFLÄCHENZAHL



0.4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0

OFFENE BAUWEISE

SD

SATTELDACH

WD

WALMDACH

BAUGEBIET

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GRUNDFLÄCHENZAHL

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

DACHFORM

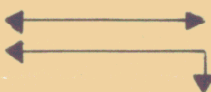
DACHNEIGUNG



GARAGENZUFAHRT



DOPPELHAUS



FIRSTRICHTUNG

WINKELHAUS – ZWINGEND

GEHWEG

FAHRBAHN

SCHRAMMBORD

VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE

GEFÄLLERICHTUNG mit % u. Längenangabe

SICHTSCHUTZFLÄCHE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. FESTSETZUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

GARAGENFLÄCHE

PARKPLÄTZE (VERKEHRSFLÄCHE)

LEITUNGSRECHT

BESTEHENDE GEBÄUDE

ZU- UND AUSFAHRTVERBOT

BOGENANFANG BZW. BOGENENDE

PLATZNUMMER

PARZELLENUMMER

VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

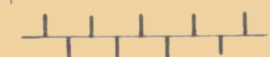
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995



VB 408.70



fällt 0.430 % auf 185.09 m



3126





BOGENANFANG BZW. BOGENENDE

PLATZNUMMER

PARZELLENUMMER

VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

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

ROTTENBURG a. Neckar, im JUNI 1978
STADTPLANUNGSAMT und 17. Okt. 1978

AMTSLEITER

ENTWORFEN:

ROTTENBURG a. Neckar, im JUNI 1978
STADTPLANUNGSAMT

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 8. September 1971 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. JUNI 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 16.10. 1978

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 17. Okt. 1978 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. IS. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 20.10. 1978

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. IS. 2256) für die Dauer eines Monats vom 30.11. 1978 bis 1.12. 1978 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

ROTTENBURG a. Neckar, den 4.12. 1978

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 18. Dec. 1978 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. IS. 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 24. Jan. 1979

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. IS. 2256) mit Verfügung vom 9. April 1979 genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 24. April 1979

OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung ab 24. April 1979 bis 1979 wurden gem. § 12 BBauG vom 18. Aug. 1976 (BGBl. IS. 2256) am 24. April 1979 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den 24. April 1979

OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 24. April 1979

Blau geändert:
Rottenburg a. N., den 17. April 1979
Stadtplanungsamt

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)
- 1.4 zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.5 Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl)
Geschoßflächenzahl) entsprechend dem Einschrieb
Zahl der Vollgeschosse) im Bebauungsplan

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
- 3.2 zugelassen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.
- 3.3 Auf den Flurstücken, Platz Nr. 22 und 22/1 ist nur ein Doppelhaus zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

- 4.1 Firstrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

- 5.1 Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen (GA) und in den überbaubaren Grundstücksflächen
- 5.2 sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.
- 5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.

6. Sichtflächen

- 6.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

7. Nebenanlagen

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen Pergolen bis 10 qm überdachter Fläche.

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- 8.1 Pflanzgebot für Sträucher und Gebüsch - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
- 8.2 Auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze ist mindestens ein Nutz- oder Laubbaum mit 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden können.

9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
- 9.1 Lärmschutzwall: Zur Abschirmung des Verkehrslärmes durch die L 366 wird die Anlage eines bepflanzten Erdwalles festgesetzt. Höhe und Lage siehe Einzeichnung im Bebauungsplan.
- 9.2 Schallschutzmaßnahmen - siehe unter Hinweis

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

- 1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 1.2 In Flächen, in denen durch Einschrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt wurde, sind insbesondere auch Satteldächer, Walmdächer, einhüftige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche zulässig. Bei einhüftigen Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, jedoch darf die Gebäudehöhe bis zum First nur max. 7,50 m über dem vom Baurechtsamt festgesetzten Erdgeschoßfußboden betragen. Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.
- 1.3 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.
- ~~1.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~
- 1.5 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.6 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2. Kniestock

- 2.1 Bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 bis 32° ist ein Kniestock bis max. 0,50 m zulässig.
- 2.2 Nicht zulässig ist ein Kniestock
- a) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 33 bis 38°
- b) bei Gebäuden mit Walmdach
- 2.3 Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte Kniestöcke zulässig.

3. Gebäudehöhen

- 3.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:
- a) bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock auf 3,30 m
- b) bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock auf maximal 3,80 m bezogen auf die vom Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
- c) Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

4. Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,70 m über Fahrbahn ausgeführt werden.
- 4.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,30 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 4.3 Entlang den Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m, bei lebenden Einfriedungen max. 1,50 m zulässig.
- 4.4 Einfriedungen entlang der L 366 sind mit ca. 12 cm starken tiefdruckimprägnierten Holzpfeilen und einem verzinkten Knotengittergeflecht in einer Höhe von max. 1,20 m und einem Abstand von 0,50 m zur Eigentumsgrenze innerhalb der Bepflanzung auszuführen.

5. Verkabelung

Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Antennen

6.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.

III. Hinweis

Geländeschnitte

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

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind weich abzuschrägen.

Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

Bodendenkmalpflege

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

Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Stauwiesen-West" werden Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 bis 4 bei Fenstern von Aufenthaltsräumen gegen die L 366 und das Gewerbegebiet "Im Grund" (westlich) je nach Abstand zur Lärmquelle empfohlen.

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617)

am 23.11.1982

2. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG

am 18.1.83

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am 21.2.83

ROTTENBURG AM NECKAR den 18.1.1983



Oberbürgermeister *[Signature]* Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

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.

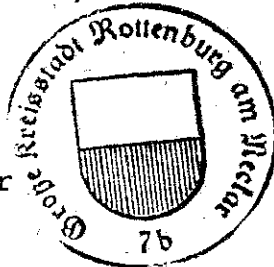
§ 4

Inkrafttreten

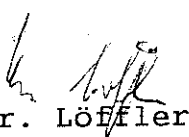
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

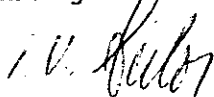

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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"