

Zeichenerklärung

MA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
I Zahl der Vollgeschosse -

I Zahl der Vollgeschosse – Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschosse – zwingend

0,3 Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl

O Offene Bauweise

SD+WD Satteldach und Walmdach zulässig

WD Walmdach

DN Dachneigung

Neue Flurstücksgrenze (abgemarkfet)

332/2 Neue Flurstücksnummer nach Umlegungsvertrag

✓ Zu – und Ausfahrtverbot✓ Firstrichtung zwingend

Gehweg 2wingend

Fahrbahn Verkehrsfläche Schrammbord

bestehende Wohngebäude

mit Angabe der Firstrichtung Zahl der Vollgeschosse und Dachneigung

₹ Kinderspielplatz

Öffentliche Parkplätze

Verkehrsgrünflächen

Trafostation (Garagenstation)

Sichtschutzflächen

Bauzonengrenze

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugebiet Zahl der Vollgeschosse
Grundfl.Zahl Geschoßfl.Zahl
Bauweise Dachtorm

Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Baugebiet Zahl der Vollgeschosse Grundfl.Zahl Geschoßfl.Zahl Füllschema der Nutzungsschablone Bauweise Dachtorm Dachneigung Gehrecht u. Fahrrecht growtro geplante Grenzen Bauplatz Nr. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 BGBL. S.1237 Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der vorliegende Plan - Anlage Nr.1 Als Zusatzpläne gelten die Straßenausbaupläne Anlage Nr. 2 BLATT A LANGSSCHNITT BUCHENWEG 3 BLATT B L'ANGSSCHNITT - VOM EICHENSTRASSE 4 BLATT C LANGSSCHNITT ERLEN-u. LARCHENWEG 5 BLATT D LANGSSCHNITT BIRKENSTRASSE 6 BLATT E L'ANGSSCHNITT FICHTENSTRASSE 7 BLATT F LANGESCHNITT ERW. BIRKENSTRASSE 8 BLATT G LAGEPLAN ERW. WESTLICHER TEIL 9 BLATT H LAGEPLAN des Städtischen Tiefbauarntes Rottenburg a.N., vom Januar 1973

Sichtschutzflächen

Bauzonengrenze

BLAU GEANDERT DEN 10. Februar 1978
LAUT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 31. Januar 1978

PLANUNGSAMT

Oberbürgenneister



in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

vicuzeru Jauchert

1. Art der baulichen Nutzung

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 Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung (§ 46 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl Zahl der Vollgeschosse

entsprechend dem Einschriet im Bebauungsplan

う。 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

3.2 zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Abs. 1º BBauG)

4.1 Firstrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet

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

5.1. Garagen sind in der überbaubaren Grundstücksfläche an nur einer seitlichen Grundstücksgrenze unter Einhaltung eines Abstandes

von der Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m zulässig. 5.2 Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch

im wonngebaude zulässig.

5.3 Nocht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtschutzflächen.

6. Sichtschutzflächen

6.1 An den Straßeneinmundungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtschutzflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Same and the same of Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von O.7 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

7. Nebenanlagen

- 7.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind zulässig, sofern die Eigenart des Wohngebietes und die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt
- 7.2 Je Baugrundstück wird für Gebäude die Grundfläche auf max. 15 m2 festgelegt. Mus hall de Sangrense 10 Journels End. er fordestele 31103 g

7.3 Die Gesamthöhe der einzelnen Gebäude darf max. 3 m über Gelände nicht überschreiten.

0. Lärmschutzmaßnahmen

- 8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Vierzehn Jauchert" werden unter Nr. 9 - Kennzeichnung - folgende Bereiche als Flüchen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der L 361 und L 371 zu treffen sind, die über dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach Tabelle 4 der Vornorm 18005
- . 8.2 Solche bauliche Vorkehrungen sind (VDI 2719):
 - a) Fenster der Schallschutzklasse 1: · Verbundfenster ohne zusätzliche Dichtung und mit ID-Verglasung; dunne Isolierverglasung in Fenstern ohne zusätzliche Dichtung;
 - b) Fenster der Schallschutzklasse 2: Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und ND-Verglasung; dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern; 6 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern;
- c) Tenster der Schallschutzklasse 3: Kastenfenster ohne zusätzliche Dichtung und mit MD-Verglasung; Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung, 40-50 mm Scheibenabstand und Verglasung aus Dickglas;
 Isolierverglasung in schwerer mehrschichtiger Ausführung; 12 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern.

9. Kennzeichnung

folgender Bauzonen mit Fenstern der verschiedenen Schallschutzklassen

- 9.1 WA Flst: Nr. 332/8 nordlich 331/6 und 337/1 bis 337/10 -Platz Mr. 1 - 3 (zwischen L 361 und Fichtenstraße) sind
 - a) Fenster der Schallschutzklasse 3 bei Aufenthaltsräumen auf der Nordseite;
 - b) Fenster der Schallschutzklasse 2 bei Aufenthaltsrumen auf der Ost- und Westseite der Wohngebäude notwendig.

- 9.2 WA Flat. Nr. 33175 294/3 bis 294/10 293/1 Platz Nr. 4 bis 6 -332/7 - 332/8 südlich und 333 südlich sind a) Tenster der Schallschutzklasse 2 bei Aufenthaltsräumen auf der Nordseite; b) Fenster der Schallschutzklasse 1 bei Aufenthaltsräumen auf der Ost- und Westseite der Wohngebäude notwendig. 9.7 MI - Fist. Nr. Geb. Birkenstraße 3, 7, 11 und 15, südlich der Birkenstraße
 - a) Fenster der Schallschutzklasse 2 bei Aufenthaltsräumen auf der Südseite und
 - b) Tenster der Schallschutzklasse 7 bei Aufenthaltsräumen auf der Ost-und Westseite der Wohngebäude notwendig.
 - 9.4 WA Plst. 276, 277, 278, 279, 280 und 281, südlich der Birkenstraße sind
 - a) Tenster der Schallschutzklasse 2 bei Aufenthaltsräumen auf der Sudseite und
 - b) Fenster der Schallschutzklasse 1 bei Aufenthaltsräumen auf der Ost- und Westseite der Wohngebäude notwendig.
 - 9.5 WA Fist. 332/3, 332/4 und 332/5, nördlich der Birkenstraße sind
 - a) Tenster der Schallschutzklasse 5 bei Aufenthaltsräumen auf der Süd- und Ostseite und
 - b) Tenster der Schallschutzklasse 2 bei Aufenthaltsräumen auf der Westseite der Wohngebäude notwendig.

II. Ortliche Bauvorschriften (§ 144 LBO)

Dachgestaltung

- 1.4 Dachforn und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan;
- 1.2 Als Dachdeckung ist dunkel getontes Naterial zu verwenden

- 1.4 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdscher zulässig;
- 1.5 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seittig ist die Dachform Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig

Kniestock

- 2.1 Ber eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 28-32 ein Kniestock bis max. 0,60 m zulässig;
- 2.2 Nicht zulässig ist ein Kniestock
 - a) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 32
 - b) bei zweigeschossigen Gebäuden.

Gebäudehöhen

- 3.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt
 - a) bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock auf 2,90 m -
 - b) bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock auf 3,50 m
 - c) bei zweigeschossigen Gebäuden auf 6,00 m, bezogen auf die vom Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschößfußbodenhöhe bis Schhittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk

Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer max. 0,25 m hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder schafungsrauhem Beton und einer dahinter sitzenden Hecke aus bodenständigen Sträuchern oder einen Zaun unter Anpassung an die Nachbargrundstücke auszuführen. Gesamthöhe höchstens 0,80 m über Fahrbahn.
- 4.2 Entlang den Nachbargrundstücken ist eine Einfriedung von max. 1,20 m zulässig.

Verkabelung

5.1 Niederspannungsleitungen sind nicht zulässig. Sämtliche Starkstrom- und Ternmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

III. Hinweis

Geländeschnitte

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

Geländegestaltung

2.1 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.

3. <u>Bepflanzung § 13 LBO</u>

3.1 Die unüberbaubaren Grundsfücksflächen der bebaubaren Grundsfücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sollen als Grünftäche mit Bepflanzung oder gartnerisch angelegt werden. Weitere Einzelheiten und Maßnahmen bleiben in Anwendung des § 13 LBO dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

5 7 5 5 5 5

Verwendung amtlicher Unterlagen des Ver-Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter

465

messungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.

ROTTENBURG a. Neckar, den im Jun. 1977.

Sachbearbe

(ho)

Der Gemeinderat der Stagt HOTTENDURG a. N. hat am 3.10. 19.73 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a. Neckay, den SO. 3.

OBERBÜRGERMEISTER

hat am 29. June 19 Zhach § 2 des Bundesbaubeschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf Der Gemeinderat der Stadt HOTTENDUNG a. IN. gesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. IS. 341) zuzustimmen. ROTTENBURG a. Neckay, den SO. 3. 19 76

OBERBURGERIMEISTER

vom 23. Juni 1960 (BGBI. IS. 341) für die Dauer eines Monats vom ... 12. 1.19 176bis ... 16. 19 76 Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 30.3. 19.76

ROTTENBURG a. Neckar, den im Juni 19 76

Planungsamt

ENTWORFEN

OBERBÜRGERMEISTER

IS. 341) mit Verfügung vom 76. 4. 19 78 Dieser Bebauungsplan ist nach 8 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1950 (BGB). genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den

OBERBURGERMEISTER 13.5.

OBERBURGERMEISTER

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

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 5. 10. 19 Tenach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. IS. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den SO. 12. 19 76

OBERBURGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebaupngsplanes sowie die öffentl. Auslegung 23. 6. 1960 (BGBI, S. 341) am 13. 5. 1974 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.

19 ROTTENBURG a. Neckar, den 13.5.

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 (BGB1. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGB1. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GB1. S. 770) berichtigt GB1. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GB1. 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:

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:
- 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

iv Kulo

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 Kreuzleşäcker" "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"

- " A " A