

Begründung zum Bebauungsplan

Um in städtebaulicher Hinsicht eine geordnete bauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeinde Wendelsheim die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinäcker" beschlossen.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichenverordnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)	1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)		
	bei Z =	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	1	0,4	0,4
	2	0,4	0,7
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	1	0,4	0,4
	2	0,4	0,7

Die o.a. Geschossflächen- bzw. Grundflächenzahlen sind Höchstwerte. Die tatsächlichen Geschossflächen- bzw. Grundflächenzahlen sind den im Lageplan eingetragenen bebaubaren Flächen - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grenzabstände - zu entnehmen.

1.13 Zahl der Vollgeschosse

I + 1 U = 1 Vollgeschoss und ein talseitig ausgebautes Untergeschoss als Höchstgrenze

I = 1 Vollgeschoss maximal

II = 2 Vollgeschosse maximal

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen

1.3 Garagen

Für jede Wohnung ist im Baugesuch ein Autostellplatz oder eine Garage auf dem eigenen Grundstück auszuweisen. Der Abstand der Garagen vom Fahrbahn- bzw. Gehwegrand beträgt in jedem Fall mind. 5 m. Bei Garagen, die an den Grundstücksgrenzen erstellt werden, darf kein nutzbarer Dachraum ausgebaut werden.

1.4 Nebengebäude

Nebengebäude sind als Massivbauten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Folgende Höchstwerte sind einzuhalten: Grundfläche: 20 qm, Firsthöhe: 3,50 m, Traufhöhe: 2,20 m.

1.5 Stellung der Gebäude

Firstrichtung wie im Lageplan eingetragen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Dachform (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Satteldach bzw. Flachdach entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

2.2 Dachneigung

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

2.3 Dachdeckung

Bei Dachneigungen über 18° engobliertes Ziegelmaterial, bei Dachneigungen zwischen 0° und 18° Kiesschüttung bzw. braune Asbestzementdeckung.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

2.6 Sockel- und Gebäudenöhen (§ 15 LBO)

Die Höhenlagen werden von der Baugenehmigungsbehörde anhand von mind. 2 Geländeschnitten, bezogen auf Meereshöhe, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen sind, festgelegt.

2.7 Aufschüttungen und Abtragungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Böschungen sind weich abzurunden. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

2.8 Einfriedigungen und Anpflanzungen

Einfriedigungen dürfen im Ganzen höchstens 1,0 m, Stein- und Betonmauern höchstens 0,30 m hoch ausgeführt werden. Entlang den Straßen dürfen keine Maschendrahtzäune verwendet werden. Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.9 Leitungen

Sämtliche Leitungen im Planungsbereich sind zu verkabeln.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

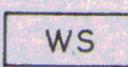
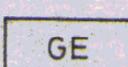
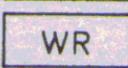
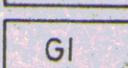
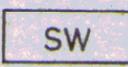
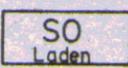
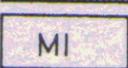
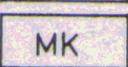
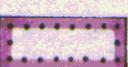
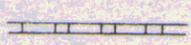
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

genehmigt 22.01.1971

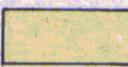


FESTSETZUNGEN des BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung

 WS	Wohnbauflächen Kleinsiedlungsgebiete	 GE	Gewerbliche Bauflächen Gewerbegebiete		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 WR	Reine Wohngebiete	 GI	Industriegebiete		Zahl der Vollgeschosse zwingend
 WA	Allgemeine Wohngebiete	 SW	Sonderbauflächen Wochenendhausgebiete	04	Grundflächenzahl
 MD	Gemischte Bauflächen Dorfgebiete	 SO Laden	Sondergebiete z.B. Ladengebiete		Geschossflächenzahl
 MI	Mischgebiete				Baumassenzahl
 MK	Kerngebiete			0	Offene Bauweise
	Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf		gen. Baulinie wird aufgehoben		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		gen. Baugrenze wird aufgehoben		nur Hausgruppen zulässig
			Baulinie	g	Geschlossene Bauweise
			Baugrenze		

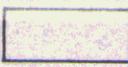
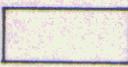
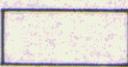
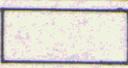
Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Öffentliche Parkflächen
	Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Weitere Nutzungsarten

	Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen z.B. Umformerstation		Flächen für Stellplätze oder Garagen
		St	Stellplätze
	Flächen für Aufschüttungen	Ga	Garagen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
		GGa	Gemeinschaftsgaragen

Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für die Forstwirtschaft
	Flächen für Land- oder Forstwirtschaft
	Grünflächen z.B. Spielplatz



Füllschema der Nutzungsschablone

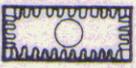
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Führung der Leitungen

	Elektr. Freileitung
	Abwasserleitung
	Wasserleitung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

	Naturschutz- (N) oder Landschaftsschutzgebiet (L)
	Wasserschutz- (W), Quellenschutz- (Q) oder Überschwemmungsgebiet (Ü)

Bestandsangaben nach DIN 18 702, z. B.:

	Wohngebäude	Wasserflächen
	Wirtschafts- und Industriegebäude	

KREIS TÜBINGEN

GEMEINDE WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „STEINÄCKER“

LAGEPLAN 1 : 500

<p>Der Gemeinderat hat am 15.12.1969 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Wendelsheim, den 24.01.1970</p> <p>gez. Lucas Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG mit Verfügung vom 22.01.1971 des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern genehmigt worden.</p> <p>Wendelsheim, den 25.01.1971</p> <p>gez. Lucas Bürgermeister</p>
<p>Der Gemeinderat hat am 26.01.1970 den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen.</p> <p>Wendelsheim, den 27.01.1970</p> <p>gez. Lucas Bürgermeister</p>	<p>Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am 29.01.1971 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Wendelsheim, den 25.01.1971</p> <p>gez. Lucas Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplans hat über die Dauer eines Monats, vom 06.02.1970 bis 09.03.1970, 05.10.1970 bis 04.11.1970 je einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30.01.1970 bis 25.09.1970 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Wendelsheim, den 09.11.1970</p> <p>gez. Lucas Bürgermeister</p>	<p>Der Gemeinderat hat am 09.11.1970 den Bebauungsplan nach § 10 BBauG als Satzung beschlossen.</p> <p>Wendelsheim, den 10.11.1970</p> <p>gez. Lucas Bürgermeister</p>

REG.-BAUMEISTER

Stadtbaurat a. D.

E. REICHERTER

741 REUTLINGEN

Bahnhofstraße 2, Ruf 07121/35539

ING.-BÜRO FÜR:

Straßenbau, Kanalisation, Kläranlagen, Wasserversorgung

Bebauungspläne, Brückenbau, Flußbau

	DATUM	BEARBEITET	GEZEICHNET	BEILAGE
GEF.	21.8.1970			
GEÄ.				
GEA.				

1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S.341)

am **17.01.1972**

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BBauG

am **17.01.1972**

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am **21.01.1972**

Wendelsheim, den 21.01.1972

gez. Lucas
Bürgermeister

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung 1968, (BGBl S. 1237, ber. I 1969)

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.

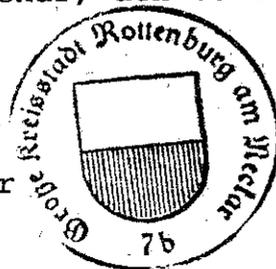
§ 4

Inkrafttreten

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

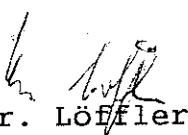
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

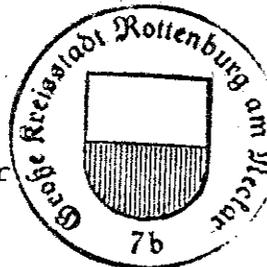

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

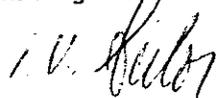

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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"