

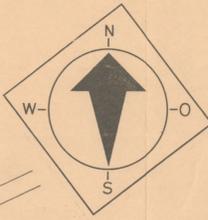


# BEBAUUNGSPLAN „HEISSGRÄTE“

MASSTAB 1:500

BEB. PLAN „LANGER KNECHT“  
 GENEHMIGT AM 25.11.1970

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Bebauungsplanänderung „Heißgräte“  
 gem. Gemeinderatsbeschluss vom 17.10.1978  
 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen  
 am 30.1.1979  
 ROTTENBURG DEN 30.1.1979

### ZEICHENERKLÄRUNG

- ALTE GRENZEN
  - 373 FLURSTÜCKNUMMER
  - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
  - 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
  - 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
  - 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - O OFFENE BAUWEISE
  - GÄTTELDACH
  - WD WALMDACH
  - DN DACHNEIGUNG
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
  - NEUE GRENZEN NACH UMLEGUNGSVERTRAG
  - 23 PLATZNUMMER
  - BAUGRENZE WINKELHAUS-ZWINGEND FIRSTRICHTUNG
  - SICHTFLÄCHE
  - GA GARAGE
  - GEHWEG
  - FAHRBAHN
  - SCHRAMMBORD
  - GEPLANTE TRAFOSTATION
  - GRÜN- und PARKFLÄCHE
  - FLÄCHE MIT PFLANZGEBOT
  - LÄRMSCHUTZZAUN (LAMELLENZAUN MIT BEPFLANZUNG)
  - GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
  - ZU- und AUSFAHRTVERBOT
  - VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
  - BAUGEBIET ZAHL DER VOLLGESCH.
  - GRUNDFLÄCHENZ. GESCHOSSFLÄCHENZ.
  - BAUWEISE DACHFORM
  - DACHNEIGUNG
  - P PARKPLATZ (VERKEHRSFLÄCHE)
- VERKEHRSFLÄCHE
- BAURECHTSAM FESTGEGEBENE ERDGESCHOßFUßBODEN BEZUGSFORM
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
- BESTANDTEIL DES BEB. PLANES „HEISSGRÄTE“ IST DER VORLIEGENDE PLAN ANLAGE NR. 1
- ALS ZUSATZPLÄNE GELTEN AUSSERDEM DIE STRASSENBAUPLÄNE: K 6936, VIC. WEG 2, STRASSE D. SIEHE UNTEN
- FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 26.11.1968 (BGBl. I S.123)

**II. Besondere Festsetzungen**

1. Auf dem Grundstück ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

13. ...

14. ...

15. ...

16. ...

17. ...

18. ...

19. ...

20. ...

21. ...

22. ...

23. ...

24. ...

25. ...

26. ...

27. ...

28. ...

29. ...

30. ...

31. ...

32. ...

33. ...

34. ...

35. ...

36. ...

37. ...

38. ...

39. ...

40. ...

41. ...

42. ...

43. ...

44. ...

45. ...

46. ...

47. ...

48. ...

49. ...

50. ...

51. ...

52. ...

53. ...

54. ...

55. ...

56. ...

57. ...

58. ...

59. ...

60. ...

61. ...

62. ...

63. ...

64. ...

65. ...

66. ...

67. ...

68. ...

69. ...

70. ...

71. ...

72. ...

73. ...

74. ...

75. ...

76. ...

77. ...

78. ...

79. ...

80. ...

81. ...

82. ...

83. ...

84. ...

85. ...

86. ...

87. ...

88. ...

89. ...

90. ...

91. ...

92. ...

93. ...

94. ...

95. ...

96. ...

97. ...

98. ...

99. ...

100. ...

101. ...

102. ...

103. ...

104. ...

105. ...

106. ...

107. ...

108. ...

109. ...

110. ...

111. ...

112. ...

113. ...

114. ...

115. ...

116. ...

117. ...

118. ...

119. ...

120. ...

121. ...

122. ...

123. ...

124. ...

125. ...

126. ...

127. ...

128. ...

129. ...

130. ...

131. ...

132. ...

133. ...

134. ...

135. ...

136. ...

137. ...

138. ...

139. ...

140. ...

141. ...

142. ...

143. ...

144. ...

145. ...

146. ...

147. ...

148. ...

149. ...

150. ...

151. ...

152. ...

153. ...

154. ...

155. ...

156. ...

157. ...

158. ...

159. ...

160. ...

161. ...

162. ...

163. ...

164. ...

165. ...

166. ...

167. ...

168. ...

169. ...

170. ...

171. ...

172. ...

173. ...

174. ...

175. ...

176. ...

177. ...

178. ...

179. ...

180. ...

181. ...

182. ...

183. ...

184. ...

185. ...

186. ...

187. ...

188. ...

189. ...

190. ...

191. ...

192. ...

193. ...

194. ...

195. ...

196. ...

197. ...

198. ...

199. ...

200. ...

201. ...

202. ...

203. ...

204. ...

205. ...

206. ...

207. ...

208. ...

209. ...

210. ...

211. ...

212. ...

213. ...

214. ...

215. ...

216. ...

217. ...

218. ...

219. ...

220. ...

221. ...

222. ...

223. ...

224. ...

225. ...

226. ...

227. ...

228. ...

229. ...

230. ...

231. ...

232. ...

233. ...

234. ...

235. ...

236. ...

237. ...

238. ...

239. ...

240. ...

241. ...

242. ...

243. ...

244. ...

245. ...

246. ...

247. ...

248. ...

249. ...

250. ...

251. ...

252. ...

253. ...

254. ...

255. ...

256. ...

257. ...

258. ...

259. ...

260. ...

261. ...

262. ...

263. ...

264. ...

265. ...

266. ...

267. ...

268. ...

269. ...

270. ...

271. ...

272. ...

273. ...

274. ...

275. ...

276. ...

277. ...

278. ...

279. ...

280. ...

281. ...

282. ...

283. ...

284. ...

285. ...

286. ...

287. ...

288. ...

289. ...

290. ...

291. ...

292. ...

293. ...

294. ...

295. ...

296. ...

297. ...

298. ...

299. ...

300. ...

301. ...

302. ...

303. ...

304. ...

305. ...

306. ...

307. ...

308. ...

309. ...

310. ...

311. ...

312. ...

313. ...

314. ...

315. ...

316. ...

317. ...

318. ...

319. ...

320. ...

321. ...

322. ...

323. ...

324. ...

325. ...

326. ...

327. ...

328. ...

329. ...

330. ...

331. ...

332. ...

333. ...

334. ...

335. ...

336. ...

337. ...

338. ...

339. ...

340. ...

341. ...

342. ...

343. ...

344. ...

345. ...

346. ...

347. ...

348. ...

349. ...

350. ...

351. ...

352. ...

353. ...

354. ...

355. ...

356. ...

357. ...

358. ...

359. ...

360. ...

361. ...

362. ...

363. ...

364. ...

365. ...

366. ...

367. ...

368. ...

369. ...

370. ...

371. ...

372. ...

373. ...

374. ...

375. ...

376. ...

377. ...

378. ...

379. ...

380. ...

381. ...

382. ...

383. ...

384. ...

385. ...

386. ...

387. ...

388. ...

389. ...

390. ...

391. ...

392. ...

393. ...

394. ...

395. ...

396. ...

397. ...

398. ...

399. ...

400. ...

401. ...

402. ...

403. ...

404. ...

405. ...

406. ...

407. ...

408. ...

409. ...

410. ...

411. ...

412. ...

413. ...

414. ...

415. ...

416. ...

417. ...

418. ...

419. ...

420. ...

421. ...

422. ...

423. ...

424. ...

425. ...

426. ...

427. ...

428. ...

429. ...

430. ...

431. ...

432. ...

433. ...

434. ...

435. ...

436. ...

437. ...

438. ...

439. ...

440. ...

441. ...

442. ...

443. ...

444. ...

445. ...

446. ...

447. ...

448. ...

449. ...

450. ...

451. ...

452. ...

453. ...

454. ...

455. ...

456. ...

457. ...

458. ...

459. ...

460. ...

461. ...

462. ...

463. ...

464. ...

465. ...

466. ...

467. ...

468. ...

469. ...

470. ...

471. ...

472. ...

473. ...

474. ...

475. ...

476. ...

477. ...

478. ...

479. ...

480. ...

481. ...

482. ...

483. ...

484. ...

485. ...

486. ...

487. ...

488. ...

489. ...

490. ...

491. ...

492. ...

493. ...

494. ...

495. ...

496. ...

497. ...

498. ...

499. ...

500. ...



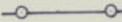
**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**  
 durch  
**GAUBENSATZUNG**  
 rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1979

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.	ENTWORFEN:
ROTTENBURG a. Neckar, den 3.5. 1976 Zeichnung: <i>Dieter...</i> Sachbearbeiter: <i>Dieter...</i>	ROTTENBURG a. Neckar, den 3.5. 1976 Für den Entwurf: <i>Dieter...</i> Amtsleiter: <i>Dieter...</i>
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 23.6. 1976 nach § 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 23.6. 1976 nach § 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zusammen mit den Änderungen und Ergänzungen vom 20.9.1976 zuzustimmen. Mit Änderungen und Ergänzungen vom 20.9.1976.
ROTTENBURG a. Neckar, den 16. Sep. 1977 <i>Dieter...</i> BÜRGERMEISTER	ROTTENBURG a. Neckar, den 16. Sep. 1977 <i>Dieter...</i> BÜRGERMEISTER
Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) für die Dauer eines Monats vom 8.8. 1976 bis 22.9. 1976 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 30.9. 1976 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
ROTTENBURG a. Neckar, den 16. Sep. 1977 <i>Dieter...</i> BÜRGERMEISTER	ROTTENBURG a. Neckar, den 16. Sep. 1977 <i>Dieter...</i> BÜRGERMEISTER
Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 7.11. 1977 genehmigt worden.	Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung am 15.11. 1977 und die Bekanntmachung am 15.11. 1977 sind üblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
ROTTENBURG a. Neckar, den 7.11. 1977 <i>Dieter...</i> BÜRGERMEISTER	ROTTENBURG a. Neckar, den 7.11. 1977 <i>Dieter...</i> BÜRGERMEISTER
Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidenten am 6.12. 1977	

ALS ZUSATZPLÄNE GELTEN DIE STRASSENBAUPLÄNE  
 ANLAGE NR. 2 LAGEPLAN UND LANGSSCHNITT STRASSE „A“  
 NR. 3 LAGEPLAN UND LANGSSCHNITT VIC. WEG 2  
 NR. 4 LAGEPLAN UND LANGSSCHNITT FLIEDERSTRASSE  
 NR. 5 LAGEPLAN UND LANGSSCHNITT STRASSE „C“ UND FLUSSWEG „D“  
 DES STÄDTISCHEN TIEFBAUAMTES ROTTENBURG A.N. VOM SEPTEMBER 1976

BLAU GEÄNDERT:  
 ROTTENBURG a. N., DEN 14. Sept. 1977  
 LAUT GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 8. Sept. 1977  
 PLANUNGSAMT:  
*Dieter...*  
 Bürgermeister

# ZEICHENERKLÄRUNG

 ALTE GRENZEN

373 FLURSTÜCKSNUMMER

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL

 0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

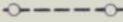
0 OFFENE BAUWEISE

WD WALMDACH

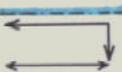
DN DACHNEIGUNG

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

x x x x x ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

 NEUE GRENZEN  
NACH UMLEGUNGSVERTRAG

 23 PLATZNUMMER

 BAUGRENZE  
WINKELHAUS-ZWINGEND  
FIRSTRICHTUNG

 SICHTFLÄCHE

GA GARAGE

 GEHWEG  
FAHRBAHN  
SCHRAMMBORD } VERKEHRSFLÄCHE

 GEPLANTE TRAFOSTATION

 GRÜN- und PARKFLÄCHE

 FLÄCHE mit PFLANZGEBOT

 LÄRMSCHUTZZAUN (LAMELLENZAUN MIT BEPFLANZUNG)

 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

 ZU- UND AUSFAHRTVERBOT

 VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCH.	} FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSSFLÄCHENZ.	
BAUWEISE	DACHFORM	
DACHNEIGUNG		

 PARKPLÄTZE (VERKEHRSFLÄCHE)

BESTANDTEIL DES BEB. PLANES „HEISSGRÄTE“ IST DER  
VORLIEGENDE PLAN ANLAGE NR. 1

ALS ZUSATZPLÄNE GELTEN DIE STRASSENAUSBAUPLÄNE

ANLAGE NR. 2 LAGEPLAN UND LÄNGSSCHNITT STRASSE „A“

ANLAGE NR. 3 LAGEPLAN UND LÄNGSSCHNITT VIC. WEG 2

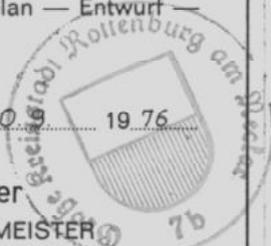
ANLAGE NR. 4 LAGEPLAN UND LÄNGSSCHNITT FLIEDERSTRASSE

ANLAGE NR. 5 LAGEPLAN UND LÄNGSSCHNITT STRASSE „C“ UND  
FUSSWEG „D“

DES STÄDTISCHEN TIEFBAUAMTES ROTTENBURGa.N., VOM SEPTEMBER 1976

*Textteil  
Separat*

FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG  
VOM 26.11.1968 BGBl. I S 1233

<p>Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den <u>3.5.</u> 19<u>76</u></p> <p>Zeichnung <i>Stülkes</i></p> <p><i>H---</i> Sachbearbeiter                      Amtsleiter</p>	<p>ENTWORFEN:</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den <u>3.5.</u> 19<u>76</u></p> <p><i>H---</i> Für den Entwurf                      Amtsleiter</p>
<p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am <u>29.6.</u> 19<u>76</u> nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den <u>30.9.</u> 19<u>76</u></p> <p>i.V. Ohrnberger OBERBÜRGERMEISTER</p> 	<p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am <u>29.6.</u> 19<u>76</u> nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den <u>30.9.</u> 19<u>76</u></p> <p>i.V. Ohrnberger OBERBÜRGERMEISTER</p> 
<p>Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) für die Dauer eines Monats vom <u>9.8.</u> 19<u>76</u> bis <u>10.9.</u> 19<u>76</u> einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den <u>30.9.</u> 19<u>76</u></p> <p>i.V. Ohrnberger OBERBÜRGERMEISTER</p> 	<p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am <u>30.9.</u> 19<u>76</u> nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den <u>30.9.</u> 19<u>76</u></p> <p>i.V. Ohrnberger OBERBÜRGERMEISTER</p> 
<p>Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) mit Verfügung vom <u>7.11.</u> 19<u>77</u> genehmigt worden.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den <u>7.11.</u> 19<u>77</u></p> <p>gez. Regenbrecht OBERBÜRGERMEISTER</p> 	<p>Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom <u>15.11.</u> 19<u>77</u> bis <u>19.</u> 19<u>77</u> wurden gem. § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. S. 341) am <u>15.11.</u> 19<u>77</u> ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den <u>7.11.</u> 19<u>77</u></p> <p>gez. Regenbrecht OBERBÜRGERMEISTER</p> 
<p>Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am <u>6.12.</u> 19<u>77</u></p>	

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des folgenden bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes aufgehoben.

Bebauungsplan "Langer Knecht und Heißgräte" genehmigt vom Landratsamt Herborn mit Erlaß vom 25.11.1970 - Nr. 201 - 612.21.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "HEIßGRÄTE" im  
STADTTEIL ECKENWILDER

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

( § 9 BBauG )

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl ) entsprechend dem Ein-
- Geschoßflächenzahl ) schieb im Bebauungs-
- Zahl der Vollgeschosse ) plan

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 3.2 zugelassen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

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

- 4.1 Firstrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet.

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

5.1 Garagen sind zulässig:

- a) auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen und
- b) in der überbaubaren Grundstücksfläche an nur einer seitlichen Grundstücksgrenze unter Einhaltung eines Abstandes von der Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m.

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 0,70 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 (1) Ziff. 15 und 16 BBauG)

- 8.1 Pflanzgebot von Sträuchern, Büschen und Bäumen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.  
8.2 Lärmschutzzaun mit Bepflanzung entsprechend Einschrieb im Bebauungsplan

## 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 versetzten Dachflächen 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen.  
1.3 Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.  
1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.  
~~1.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~  
1.6 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.  
1.7 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.

### 3. Gebäudehöhen

3.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:

- a) bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock auf 3,10 m,
- b) bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock auf 3,60 m.

bezogen auf die vom Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk

### 4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,80 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 eine Einfriedung von max. 1,20 m zulässig.

### 5. Verkabelung

5.1 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.

### 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.

# 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.

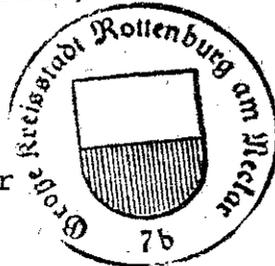
## § 4

### Inkrafttreten

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

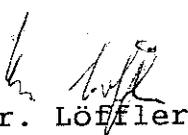
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

  
Dr. Löffler  
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

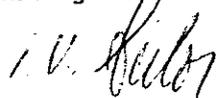
  
Dr. Löffler  
Oberbürgermeister



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"  
"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"

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"

## Begründung zum Bebauungsplan "Heißgräte"

### 1. Erfordernis der Planaufstellung (Änderung)

Der Bebauungsplan "Langer Knecht und Heißgräte" wurde am 25. November 1970 genehmigt. Im westlichen Teil - Langer Knecht - ist die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendige Bodenordnung durchgeführt. Dieses Gebiet ist zu 90 % bereits überbaut. Im östlichen Teilgebiet -Heißgräte- ist noch keine Bodenordnung durchgeführt. Inhaltlich ist in diesem Teilgebiet noch eine größere Fläche für Gemeindebedarf (Kindergarten) ausgewiesen, die heute nicht mehr benötigt wird, größere Grünflächen, die der Bebauung verloren gehen und ein Gebiet mit geschlossener Bauweise, die von den jetzigen Eigentümern abgelehnt wird. Die Baugrundstücke selbst haben eine Größe zwischen 11 und 13 a. Eine Änderung und Neubearbeitung für das Teilgebiet Heißgräte war somit unerlässlich.

In seiner öffentlichen Sitzung am 29. Juni 1976 beschloß der Gemeinderat der Stadt Rottenburg a. Neckar für das Teilgebiet "Heißgräte" einen neuen Bebauungsplan aufzustellen mit gleichzeitiger Durchführung der Bodenordnung.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der neu erstellte Bebauungsplan "Heißgräte" schließt die Lücke zwischen dem Neubaugebiet Langer Knecht und der alten Dorfbauung und steht im Einklang mit dem z.Zt. erarbeiteten Flächennutzungsplan der Stadt Rottenburg am Neckar.

### 3. Planverwirklichung mit Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die alten Feldflurstücke mit ihren z.T. breiteren und schmälere Zuschnitten befinden sich ausschließlich in Privatbesitz mit einer Überbauung und starker Parzellierung. Die Durchführung der notwendigen Bodenordnung im freiwilligen Umlegungsverfahren ist angeordnet und ihre Durchführung beschlossen. Die Erörterungsverhandlungen über die Ersatzgrundstücke und deren Flächengehalt wurde mit sämtlichen Grundstückseigentümern am 14. Juli 1976 durchgeführt. Die neuen Bauplätze sind mit Platznummern im Kreis gekennzeichnet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von außen über die K 6936 (Vic. Weg Nr. 4) und Vic. Weg Nr. 2 (Alte Ergenzinger Straße), die mit 6,00 m Fahrbahnbreite und im Endausbau mit beidseitigem Gehweg von 1,50 m ausgebaut wird.

Die Straße A und B mit 6,00 m Fahrbahnbreite, einseitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,25 m mit den dazugehörigen Parkflächen dienen der inneren Erschließung des Baugebietes und nehmen zugleich den Fußgängerverkehr des gesamten Neubaugebietes über die Straße D (Fußweg) von und zur geplanten Bushaltestelle auf. Die Straße D mit 4,00 m Breite dient nur der Erschließung der Baugrundstücke Platz Nr. 22 bis 24.

#### 4. Kostenschätzung

Die Kosten für Verlegung von Kanal und Wasser werden mit ca. 263.000.-- DM für den Straßenbau einschl. Gehwege und Beleuchtung mit ca. 336.000.-- DM veranschlagt.

#### 5. Bauliche Nutzung

Für das Bebauungsplangebiet "Heißgräte" ist ausschließlich Allgemeines Wohngebiet - WA - festgelegt worden mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern, die dem ländlichen Charakter des Stadtteils Eckenweiler entspricht.

#### 6. Kinderspielplatz

Im Bebauungsplan "Langer Knecht und Heißgräte", genehmigt am 25. November 1970, ist für das Gesamtgebiet ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der zentral gelegen ist und insgesamt gesehen auf kürzestem Weg erreicht werden kann. Die Lage ist aus der Übersichtskarte im Maßstab 1: 2 500 ersichtlich.

#### 7. Umweltschutz

##### a) Schallschutz

Das Baugebiet liegt nördlich der K 6936, von Ergenzingen nach Weitingen. Ihre Führung verläuft z. Zt. noch durch den Ortskern von Eckenweiler. Das Verkehrsaufkommen ist so gering, daß keine Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Eine zusätzliche Minderung des überörtlichen Verkehrs entlang des Plangebietes wird durch die Neutrasseierung der K 6936 - Ergenzingen-Weitingen- erreicht, deren Führung nicht mehr durch den Ortskern von Rottenburg-Eckenweiler verläuft, sondern westlich davon, entlang der Markungsgrenze von Rottenburg-Eckenweiler mit Weitingen.

Die Lärmemissionen vom Holzlagerplatz des Zimmergeschäftes Karl Gauger auf den Flst. 201 bis 205 werden durch einen Lärmschutzzaun (Lamellenzaun) mit Bepflanzung von Sträuchern zwischen dem Lärmschutzzaun und dem Gehweg an der Omnibus-haltestellébucht gegen das nördlich gelegene Baugebiet abgeschirmt. Da das Gelände nördlich der K 6936 nach Norden leicht abfällt und nur eine 1-geschossige Bauweise im Plangebiet festgelegt wurde, ist eine Höhe des Lärmschutz-zauns von 1,65 m über dem natürlichen Gelände ausreichend (siehe Geländeschnitt).

b) Pflanzgebot

Nordöstlich des Plangebietes liegt der Aussiedlerhof Schmid, mit gemischter Nutzung durch Rindvieh- und Schweinehaltung. Die überwiegende Windrichtung ist West-Ost. Eine stärkere Geruchsbelästigung durch die Hofstelle ist bei dieser Windrichtung auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

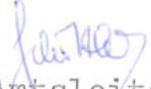
Bei zeitlich unterschiedlich auftretenden Windrichtungen aus Nord oder Nordost soll durch den Pflanzgürtel mit Sträuchern, Büschen und Bäumen - wie im Bebauungsplan aus-  
gewiesen - eine abweisende Wirkung der Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle erreicht werden und erfüllt zugleich den Zweck einer natürlichen Abgrenzung zwischen der freien Landschaft und dem Wohngebiet.

→ dann auch  
12

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 30. Juli 1976 und 27. September 1976  
Planungs- und Vermessungsamt

  
(Sachbearbeiter)

  
(Amtsleiter)