

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Zeichenerklärung

- Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Satteldach
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Firsrichtung
- Alternative Firsrichtung
- Gehweg
- Fahrbahn
- Schrammbord
- öffentliche Parkplätze
- Einzelanzpflanz
- Umformerstation
- Kinderspielplatz
- Verkehrsgrünfläche
- Sichtflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Anschlussbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot)
- Leitungsrecht
- geplante Flurstücksgrenzen
- Alte Flurstücksgrenzen
- Alte Flurstücksnr.
- Bestehende Wohngebäude
- geplante Bauplatznummer
- Radius
- Höhenlinie
- |             |          |
|-------------|----------|
| Bau-        | Zahl der |
| gebiet      | Vollge-  |
|             | schosse  |
| Grund-      | Geschöf- |
| flächen-    | flächen- |
| zahl        | zahl     |
| Dach-       | Bau-     |
| form        | weise    |
| Dachneigung |          |

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "AN DER GASSE" IM STADTEIL HAILFINGEN

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauVO)
    1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauVO)
      - 1.1 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauVO)
      - 1.2 Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauVO sind nicht zulässig.
    - 1.3 Erneuerungen des best. landwirtschaftl. Betriebs sind zulässig. Ausgeschlossen sind die Führung eines Mastbetriebs und Pensionstierhaltung.
  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauVO)
    - 2.1 Grundflächenzahl } entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
    - 2.2 Geschossflächenzahl } Zahl der Vollgeschosse
  3. Bauweise (§ 22 BauVO)
    - 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. 2 BBauG)
    - 4.1 Firsrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet. Bei alternativer Firsrichtung (↔) oder (↕)
  5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)
    - 5.1 Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
    - 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 sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.
- 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, einhöftige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche zulässig. Bei einhöftigen 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 der vom Baurechtsamt festgesetzten Erdgeschosfußbodenhöhe 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- Dachdeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.
2. Kniestock
- 2.1 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 25 bis 32 Grad ist ein Kniestock bis max. 0,50 m zulässig.
  - 2.2 Nicht zulässig ist ein Kniestock
    - a) bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 33 bis 48 Grad
    - b) bei Gebäuden mit Walmdach.
  - 2.3 Im Bereich von Gebäuderücksprünge sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte Kniestocke zulässig.
3. Gebäudehöhen
- 3.1 Die Gebäudehöhe wird bergwärts festgesetzt:
    - a) bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock auf 3,30 m
    - b) bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock auf max. 3,80 m, bezogen auf die vom Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschosfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
    - c) Im Bereich von Gebäuderücksprünge sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

4. Einfriedungen
    - 4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als lebende Einfriedungen und nicht höher als 0,70 m über der Fahrbahn ausgeführt werden.
    - 4.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,30 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
    - 4.3 Entlang des Nachbargrundstückes ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m, bei lebenden Einfriedungen max. 1,50 m Höhe zulässig.
  5. Verkabelung
    - Sämtliche Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
  6. Antennen
    - 6.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.
- III. Hinweis
- Nebenanlagen**
- Nebenanlagen gem. § 14 BauVO können entlang der K 6919 und K 6916 zwischen den Baugrenzen und den Fahrbahnranden der Kreisstraßen aufgrund der Bestimmungen des Straßengesetzes nicht zugelassen werden.
- Geländeschritte**
- Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschritte über das Baugrundstück beizufügen.
- Erdgeschosfußbodenhöhe**
- 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 abzuschragen.
- 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.
- Wasserschutzgebiet**
- Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle". Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen insbesondere zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten wird verwiesen. Das Aufbringen von stickstoffhaltigem Handelsdünger ist vom 1. Oktober bis 15. Februar verboten.
- Bodenschutz**
- Anfallender Mutterboden soll soweit möglich innerhalb des Baugbietes verwendet werden. Die Geländebeziehungen bebauter Grundstücke sind zu berücksichtigen.

**Bebauungsplanänderung**

1. Änderungsbeschl. gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.9.1976 (BGBl. I S. 2297, 3617) am 18.01.1983
2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG am 18.01.1983
3. Auslegungsbeschl. gem. § 2a (6) BBauG am 18.01.1983
4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG vom 16.02.1983 bis 15.03.1983
5. Satzungsbeschl. gem. § 10 BBauG am 21.06.1983
6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen am 27.10.1983, Nr. 13-42/412.1-1073/83
7. Inkrafttreten mit der örtlichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG am 11.01.1984

ROTTENBURG AM NECKAR, den 21.06.1983

gez. Stemmler      gez. Keppel  
Oberbürgermeister      Leiter des Stadtplanungsamtes

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

**2. Bebauungsplanänderung (Nebenanlagen)**

1. Änderungsbeschl. gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 09.02.1988
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 29.01.1988
3. Auslegungsbeschl. gem. § 3 (1) BauGB am 09.02.1988
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 05.04.1988 bis 04.05.1988
5. Satzungsbeschl. gem. § 10 BauGB am 29.06.1988
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 20.12.1988, Nr. 22-32/2511.2-1-1061/88
7. Inkrafttreten mit der örtlichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 02.02.1989

ROTTENBURG AM NECKAR, den 24.01.1989

gez. Löffler      gez. Keppel  
Oberbürgermeister      Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

Bestandteil des Bebauungsplanes "An der Gasse" ist der vorliegende Plan. Anlage Nr. 1,0

Als Zusatzpläne gelten die Ausführungspläne:

Anlage Nr. 2.1, 2.2, 3, 4.1 - 4.4 des Ing. Büros K. Schmid Reutlingen

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**  
durch  
**GAUBENSATZUNG**  
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

**3. Bebauungsplanänderung**

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 am 24.03.1992

AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24.03.1992

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.04.1992 bis 05.05.1992

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB am 14.09.1992

ROTTENBURG AM NECKAR, den 14.09.1992

Oberbürgermeister      Leiter des Amtes für Stadtplanung

ANZEIGEVERFAHREN gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 04.01.1993, Nr. 22-32/2511.2-1-1071/92

AUSFERTIGUNG Rottenburg am Neckar, den 14.09.1992

Dr. Löffler      Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN mit der örtlichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 13.04.1993

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N. hat am 17.8.1976 nach § 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 5.9.1976 ersichtlich bekannt gemacht worden.	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N. hat am 22.11.1978 nach § 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf zuzustimmen.
ROTTENBURG a Neckar, den 17.3.1978	ROTTENBURG a Neckar, den 17.3.1978
OBERBÜRGERMEISTER	OBERBÜRGERMEISTER
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat nach § 2 (4) des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) für die Dauer eines Monats vom 1.12.1977 bis 5.1.1978 einschliesslich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N. hat am 28.2.1978 nach § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
ROTTENBURG a Neckar, den 17.3.1978	ROTTENBURG a Neckar, den 17.3.1978
OBERBÜRGERMEISTER	OBERBÜRGERMEISTER
Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 31.8.1978 genehmigt worden.	Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentliche Auslegung am 18.9.1978 wurden gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) am 18.9.1978 ersichtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
ROTTENBURG a Neckar, den 11.9.1978	ROTTENBURG a Neckar, den 18.9.1978
OBERBÜRGERMEISTER	OBERBÜRGERMEISTER

Zusetzung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 18.09.1978

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

Reutlingen, den 18.9.1978

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N.  
hat am 17.8.1976 nach § 2 des  
Bundesbaugesetzes in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)  
beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes  
ist am 6.9.1976 ortsüblich bekannt gemacht  
worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 17.3.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N.  
hat am 22.11.1977 nach § 2 des  
Bundesbaugesetzes in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)  
beschlossen, diesem Bebauungsplan - Entwurf  
zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 17.3.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat  
nach § 2(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)  
für die Dauer eines Monats vom 1.12.1977  
bis 5.1.1978 einschliesslich zu jedermanns  
Einsicht öffentlich ausgelegt.

ROTTENBURG a. Neckar, den 17.3.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N.  
hat am 28.2.1978 nach § 10 des  
Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)  
diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 17.3.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundes-  
baugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256) mit  
Verfügung vom 31.8.1978  
genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 11.9.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes  
sowie die öffentliche Auslegung ab 18.9.1978  
bis 19 wurden gemäß § 12 des  
Bundesbaugesetzes in der Bekanntmachung vom  
18. August 1976 (BGBl I S. 2256) am 18.9.1978  
ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekannt-  
machung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den 18.9.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 18.09.1978

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

Reutlingen, den 18.6.1976

*W. W. W.*

## Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)  
vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617)  
am 18.01.1983

2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG  
am

3. Auslegungsbeschluß gem. § 2a (6) BBauG  
am 18.01.1983

4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG  
vom 16.02.1983  
bis 15.03.1983

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG  
am 21.06.1983

6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen  
am 27.10.1983 Nr. 13-42/412.1-1073/83

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der  
Genehmigung gem. § 12 BBauG  
am 11.01.1984

ROTTENBURG AM NECKAR, den 21.06.1983

gez. Stemmler  
Oberbürgermeister

gez. Keppel  
Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung  
vom 15. 9. 1977 (BGBl. IS. 1763)

## 2. Bebauungsplanänderung (Nebenanlagen)

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch ( BauGB)  
vom 08.12.1986 ( BGBl. I 2253 )

am 09.02.1988

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

am 29.01.1988

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB

am 09.02.1988

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

vom 05.04.1988 bis 04.05.1988

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

am 28.06.1988

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB

Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen

vom 20.12.1988 Nr. 22-32/2511 2-1-1061/88

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung

gem. § 12 BauGB

am 02.02.1989

ROTTENBURG AM NECKAR, den 24.01.1989

gez. Löffler

Oberbürgermeister

gez. Keppel

Leiter des Stadtplanungsamtes

### 3. Bebauungsplanänderung

ÄNDERUNGSBESCHLUSS gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 am 24.03.1992

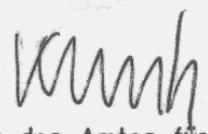
AUSLEGUNGSBESCHLUSS gem. §3 Abs.2 BauGB am 24.03.1992

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. §3 Abs.2 BauGB vom 06.04.1992 bis 05.05.1992

SATZUNGSBESCHLUSS gem. §10 BauGB am 08.03.1992  
Rottenburg am Neckar, den 10.03.1992

  
Oberbürgermeister



  
Leiter des Amtes für Stadtplanung

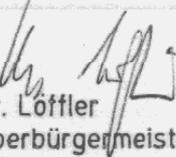
ANZEIGEVERFAHREN gem. §11 BauGB

Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 04.01.1993

Nr. 22-32/2511.2-1-1071/92

AUSFERTIGUNG

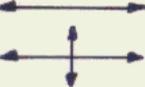
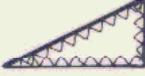
Rottenburg am Neckar, den 02.02.1993

  
Dr. Löffler  
Oberbürgermeister



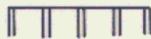
INKRAFTTRETEN mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. §12 BauGB am 13.04.1993

# Zeichenerklärung

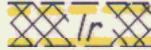
	Mischgebiet	
<i>I</i>	Zahl der Vollgeschosse	
0,4	Grundflächenzahl	
	Geschossflächenzahl	
<i>SD</i>	Satteldach	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Firstrichtung Alternative Firstrichtung entweder  oder 	
	Gehweg Fahrbahn Schrammbord	} Verkehrsfläche
	öffentliche Parkplätze	
	Einzelpflanzgebot	
	Umformerstation	
	Kinderspielplatz	
	Verkehrsgrünfläche	
	Sichtflächen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Anschlußbeschränkung (Ein-und Ausfahrtsverbot)



Leitungsrecht



geplante Flurstücksgrenzen



Alte Flurstücksgrenzen

592

Alte Flurstücksnummern



Bestehende Wohngebäude



geplante Bauplatznummer

R

Radius



Höhenlinie

Bau- gebiet	Zahl der Vollge- schosse
Grund- flächen- zahl	Geschoß- flächen- zahl
Dach- form	Bau- weise
Dachneigung	



Füllschema der Nutzungsschablone

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

Bestandteil des Bebauungsplanes "An der Gasse" ist der vorliegende Plan. Anlage Nr. 1,0

Als Zusatzpläne gelten die Ausführungspläne:

Anlage Nr. 2.1, 2.2, 3, 4.1 - 4.4  
des Ing. Büros K. Schmid Reutlingen

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "AN DER GASSE" IM STADTTEIL  
HAILFINGEN

---

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen  
( § 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

1.1 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)

1.2 Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Erneuerungen des best. landwirtschaftl. Betriebs sind zulässig. Ausgeschlossen sind die Führung eines Mastbetriebs und Pensionstierhaltung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl  
Geschoßflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse } entsprechend dem Einschrieb  
im Bebauungsplan

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. 2 BBauG)

4.1 Firstrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet. Bei alternativer Firstrichtung ( $\leftarrow \updownarrow \rightarrow$ )  
entweder  $\longleftrightarrow$  oder  $\updownarrow$

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

5.1 Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

## 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 Dächer mit versetzter Dachfläche kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, jedoch darf die Gebäudehöhe bis zum First nur max. 7,50 m über der vom Baurechtsamt festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe 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 Gebäuden mit einer Dachneigung von 25 bis 32 Grad ist ein Kniestock bis max. 0,50 m zulässig.

2.2 Nicht zulässig ist ein Kniestock

a) bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 33 bis 48 Grad

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 bergseits festgesetzt:

a) bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock auf 3,30 m

b) bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock auf max. 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.

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

durch

**GAUBENSATZUNG**

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

#### 4. Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als lebende Einfriedungen und nicht höher als 0,70 m über der Fahrbahn ausgeführt werden.
- 4.2 Beten 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 Höhe zulässig.

#### 5. Verkabelung

Sämtliche Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### 6. Antennen

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

### III. Hinweis

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können entlang der K 6919 und K 6916 zwischen den Baugrenzen und den Fahrbahnrändern der Kreisstraßen aufgrund der Bestimmungen des Straßengesetzes nicht zugelassen werden.

#### 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.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle". Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen insbesondere zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten wird verwiesen. Das Aufbringen von stickstoffhaltigem Handelsdünger ist vom 1. Oktober bis 15. Februar verboten.

#### Bodenschutz

Anfallender Mutterboden soll soweit möglich innerhalb des Baugebietes verwendet werden. Die Geländeverhältnisse bebauter Grundstücke sind zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N.  
hat am 17.8.1976 nach § 2 des  
Bundesbaugesetzes in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)  
beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes  
ist am 6.9.1976 ortsüblich bekannt gemacht  
worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 17.3.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N.  
hat am 22.11.1977 nach § 2 des  
Bundesbaugesetzes in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)  
beschlossen, diesem Bebauungsplan - Entwurf  
zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 17.3.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat  
nach § 2(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)  
für die Dauer eines Monats vom 1.12.1977  
bis 5.1.1978 einschliesslich zu jedermanns  
Einsicht öffentlich ausgelegt.

ROTTENBURG a. Neckar, den 17.3.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N.  
hat am 28.2.1978 nach § 10 des  
Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)  
diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 17.3.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundes-  
baugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256) mit  
Verfügung vom 31.8.1978  
genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 11.9.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes  
sowie die öffentliche Auslegung ab 18.9.1978  
bis 19 wurden gemäß § 12 des  
Bundesbaugesetzes in der Bekanntmachung vom  
18. August 1976 (BGBl I S. 2256) am 18.9.1978  
ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekannt-  
machung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den 18.9.1978

OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 18.09.1978

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

Reutlingen, den 18.6.1976

*W. W. W.*

# 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.

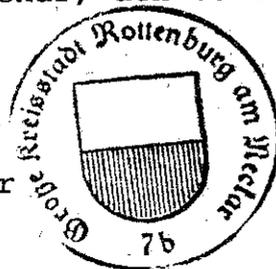
## § 4

### Inkrafttreten

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

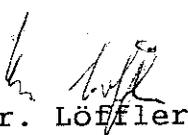
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

  
Dr. Löffler  
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

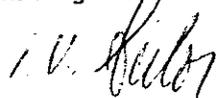
  
Dr. Löffler  
Oberbürgermeister



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"  
"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"

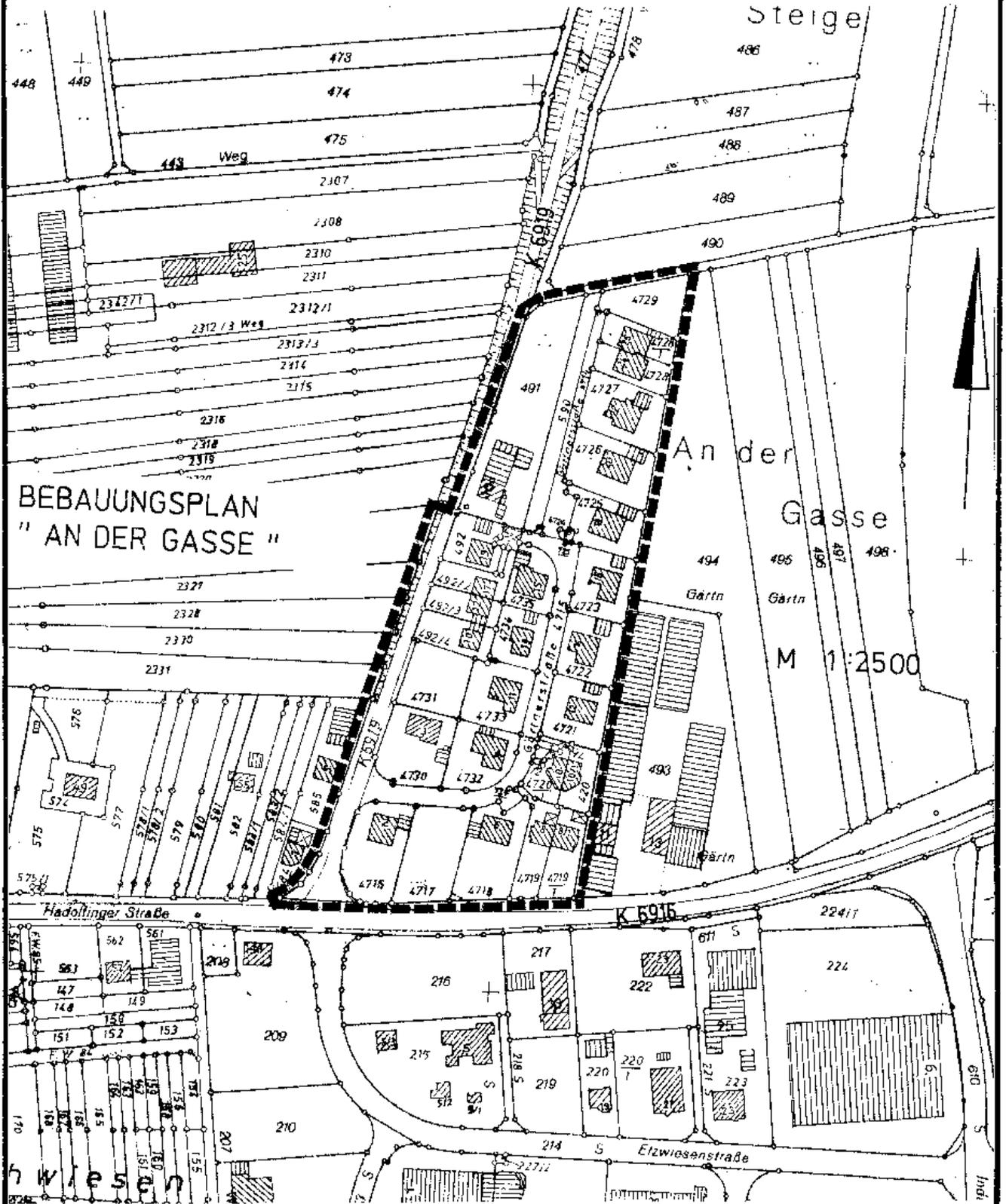
Seebronn: "Hailfinger Steigle"  
"Vierzehn Jauchert"

Weiler: "Johnsatz"  
"Johnsatz Süd Teil I"  
"Stücklen"

Wendelsheim: "Schelmenäcker"  
"Steinäcker"

Wurmlingen: "Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle"  
"Hochlaiber und Lindenäcker"  
"Mönchhof II"  
"Taubenäcker"

Begründung zur 3. Bebauungsplanänderung "An der Gasse" in Rottenburg a.N.-Hailfingen



BEBAUUNGSPLAN "AN DER GASSE"

M 1:2500



## 1. Situation

Der Bebauungsplan "An der Gasse" ist seit September 1978 rechtsverbindlich. Der gesamte Geltungsbereich ist als Mischgebiet ausgewiesen. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 0,5 sowie eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist parallel zur Kreisstraße eine Spielstraße (Gärtnerstraße) ausgewiesen; östlich davon schließen vier Baugrundstücke an. Die Bebauungsgrenze verläuft entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie. Zwischen der Plangebietsgrenze und der Kreisstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und landwirtschaftliche Nutzfläche.

## 2. Erfordernis der Planänderung

Nach dem ursprünglichen planerischen Konzept der Gemeinde war beabsichtigt, den Bereich zwischen Kreisstraße und Gärtnerstraße bei der Fortführung der verbindlichen Bauleitplanung in das Baugebiet "Auf dem Höchst" einzubeziehen. Eine Überplanung dieses Gebietes wurde jedoch zugunsten der Baugebietsausweisung "Am geraden Steig" südwestlich der Ortslage zurückgestellt. Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen ist es sinnvoll, den Bereich an der Kreisstraße über die bereits vorhandene Gärtnerstraße zu erschließen und damit kurzfristig einer möglichen baulichen Nutzung zuzuführen. Durch eine Änderung des Geltungsbereichs soll die Fläche in den Bebauungsplan "An der Gasse" einbezogen werden.

## 3. Vorbereitender Bauleitplan und planerische Vorgaben

Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als gemischte Baufläche dargestellt. Sie grenzt an die Kreisstraße K 6919. Eine Erschließung von hier aus ist nicht zulässig, da der Bereich außerhalb der OD-Grenze liegt. Entlang der Außenbereichsstrecke der Kreisstraße ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt eine 10 m tiefe nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Das bestehende Gebäude Nr. 16 ist planungsrechtlich gesichert.

## 4. Planungsmaßnahmen

- Die in dem rechtsverbindlichen Plan geltenden Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung werden für die Erweiterungsfläche grundsätzlich übernommen. Entsprechend der bestehenden Bebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird zur Erhaltung dorftypischer Strukturen sowie als möglicher Standort einer Ab-Hof-Verkaufsstelle als nicht gebietstypische bauliche Anlage festgesetzt.

Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, sofern die Emissionssituation nicht negativ verändert wird. Die Führung eines Mastbetriebes bzw. einer Pensionstierhaltung ist nicht zulässig.

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gärtnerstraße, die als Stichstraße ausgebaut ist. Sie bleibt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhalten. An ihrem nördlichen Ende wird eine Wendemöglichkeit für PKW ausgewiesen.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend denen der südlich angrenzenden Baugebietsfläche getroffen, um entlang der Ortseinfahrt eine einheitlich gestaltete Bebauung zu gewährleisten.
- Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Anlagen gesichert.

## 5. Kosten

Für die Umgestaltung des nördlichen Endes der Gärtnerstraße in Verbindung mit der Herstellung der Wendemöglichkeit hat das städtische Tiefbauamt die voraussichtlich entstehenden Kosten ermittelt. Sie betragen für die

- Fahrbahn	ca. DM	42 000,--	
- Entwässerung	ca. DM	6 000,--	
- Beleuchtung	ca. DM	4 500,--	- - -
- Baumpflanzung	ca. DM	1 500,--	
- Unvorhergesehenes	ca. DM	<u>6 000,--</u>	
	ca. DM	60 000,--	

## 6. Planverwirklichung

Zur Verwirklichung der Planung ist eine bodenordnende Maßnahme erforderlich. Die Neuzuteilung erfolgt aufgrund einer freiwilligen Umlegungs- und Erschließungsvereinbarung.

aufgestellt:  
Rottenburg, 13.3.1992

geändert:  
Rottenburg, 17.08.92 / 8. Sep. 1992

*Kuntz*

Kuntz

*Weigel*

Weigel