BEBAUUNGSPLAN KREIS: TÜBINGEN "AUF DEM BERG NORD" M 1:500 GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG A.N. ORTSTEIL: Hailfingen WA FERTIGUNG 3 ____ 2146 1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG 1. Änderungsbeschluß gem. §2(6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBI. IS. 2257.3617) ∥ Ga am 31,03,1987 2. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG am 31,03,1987 2234 am 23.04.1987 X X X X X X X ----2136 - 3% auf 25,00 m Gefällerichtung mit % und Längenangabe gebiet voltge-schosse Grund - Geschoßflächen- flächen-Bau - Dach weise form ____ Dachneigung Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763) Bestandteil des Bebauungsplanes "Auf dem Berg Nord" ist der vorliegende Plan. Anlage Nr. 1. Als Zusatzpläne gelten die Straßenausbaupläne A bis E des Ing.-Büros K. Schmid, Reutlingen als Anlage 2

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM BERG NORD" IM STADTTEIL HAILFINGEN

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 Geschoßflächenzahl entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zeichenerklärung

Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Satteldach zwingend

Walmdach zwingend

häuser zulässig

Firstrichtung zwingend

Öffentliche Parkplätze

Umformerstation

Pflanzgebot

Verkehrsgrünflächen

RÜB = Regenüberlaufbecken

Abgrenzung unterschiedlicher

geplante Flurstücksgrenzen

alte Flurstücksnummern

bestehende Wohngebäude

geplante Bauplatznummern

Visierbruch mit Höhenangabe

Füllschema der

Nutzungsschablone

Bogenanfang bzw. Bogenende

Höhenlinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugrenze

Gehweg

Fahrbahn

Schrammbord

anzurechnendes Untergeschoß

1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

öffentliche

Verkehrsfläche

Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppel-

3.1 Offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

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

4.1 Firstrichtung - zwingend - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

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

5.1 Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen - Ga - und in den überbaubaren Grundstücksflächen

5.2 Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch in Hauptgebäuden zulässig.

5.3 Nicht überdeckte Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.

6. Sichtflächen

6.1 An den Straßeneinmündungen sinddie im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

2. Bebauungsplananderung

7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen Pergolen bis 10 qm überdeckter Fläche, und offene, ebenerdige Schwimmbecken bis zu 50 km. 70

8.1 Pflanzgebot für Sträucher und Gebüsch entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

8.2 Auf jeweils angefangenen 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche der bebaubaren Grundstücke, mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze, ist mindestens ein Nutz-oder Laubbaum mit 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden

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. Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig.

1.3 Abweichungen: Von der festgesetzten Dachneigung kann unter Einhaltung einer max. Gebäudehöhe bis zum First, gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe abgewichen werden:

a) bei einhüftigen Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m, b) bei Gebäuden mit zwingend ausgewiesenem Walmdach

bis max. 6,20 m. 1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.

1.6 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.

1.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

sind keine Pultdächer zulässig.

1.7 Für Garagen -Ga- wie im Bebauungsplan ausgewiesen,

1.8 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform- Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

gem. § 12 BauGB am .02.02.1989

1. Änderungsbeschluß 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. Auslegungsbeschluß gem. § 3(1) BauGB am .09.02 1988 . 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom .05.04. 1988 bis .04.05. 1988 5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 28 06 1988 6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom .08.12.1988 Nr. 22 - 32/2511 . 2 - 1 - 1058/88

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung

Oberbürgermeister leiter des Stadtplanungsamtes

ROTTENBURG AM NECKARIGED . 24.01.1989

2. Bebauungsplananderung

2. <u>Gebäudehöhen</u>

2.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:

a) bei ein- und zwei- (II = I + 1UG) geschossigen Ge-bäuden mit einer Dachneigung bis 32° auf 3,50 Meter, b) bei zwingend ausgewiesenen Walmdachgebäuden, bei ein- und zwei- (II = I + 1UG) geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 33° bis 38° auf 3,00 Meter, bezogen auf die vom Baurechtsamt festzusetzende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außen-

3. Einfriedigungen

3.1 Die Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht eingefriedigt werden. Ausgenommen sind lebende Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,50 m.

Entlang von solchen Grundstücken, wo die Straßen und Wege in einem Einschnitt liegen, dürfen Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ausgebildet werden. In solchen Fällen sind die Mauern aus Naturstein, Kunststein, Sichtbeton oder Waschbeton herzustellen.

3.2 Geschlossene Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen nicht hergestellt werden.

die Zaunteile breiter als die Zwischenräume sind. 3.3 Die Höhe der Einfriedigungen zwischen den Grundstücken darf höchstens 1,0 m betragen und kann als Hecke oder

Verkabelung

sämtliche Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

zulässig.

III. Hinweis

Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechts-

Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrund-

Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

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

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N. Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N. hat am 08.11. 1977 nach § 2 des hat am 31.7. 1979 nach § 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBL I S. 2256) | Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBL I S. 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. beschlossen, diesem Bebauungsplan - Entwurf Der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am. - 19 - ortsüblich bekannt gemacht worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den .03.12. 1979. ROTTENBURG a Neckar, den ... 03.12. ... 1979.

OBERBÜRGERMEISTER

OBERBÜRGERMEISTER

die öffentliche Auslegung vom 8. Mai 1980

bis 19 wurden gemäß § 12 des

Bundesbaugesetzes in der Bekanntmachung vom

18. August 1976 (BGBL I S. 2256) am 8. Mai 1980

ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekannt-

ROTTENBURG a Neckar, den 8. Mai 1980

machung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

OBERBÜRGERMEISTER

OBERBÜRGERMEISTER Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N.

nach §2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung hat am 04.12. 1979. nach § 10 des der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBL I S. 2256) Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntfür die Dauer eines Monats vom. 13.08. 1979 machung vom 18. August 1976 (BGBL I S. 2256) bis 17.09. 1979. einschliesslich zu jedermanns diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Einsicht öffentlich ausgelegen.

OBERBURGERMEISTER

ROTTENBURG a.Neckar, den 03.12. 1979 ROTTENBURG a. Neckar, den .. 10.12. 1979.

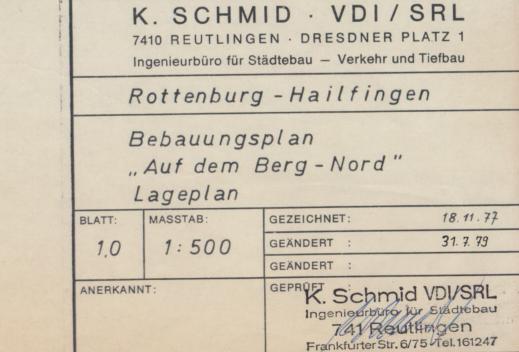
Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundes - Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie baugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 BGBL I S. 2256 mit Verfügung vom 30. April 1980

genehmigt worden.

ROTTENBURG a Neckar, den 6.Mai 1980 OBERBÜRGERMEISTER

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

Reutlingen, den 18.11.19.77 Whaid



c) Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die

Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen

Als geschlossen gelten auch Einfriedigungen bei denen

leichter Drahtzaun (kein Wellengitter) hergestellt

5.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne

6. Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten

6.1 Es sind nur doppelwandige Tankanlagen mit Leckanzeigegeräten zulässig.

-

über das Baugrundstück beizufügen.

behörde festgelegt.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

stücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Böschungen sind weich abzuschrägen.

Bodendenkmalpflege

K. SCHMID · VDI/SRL

7410 REUTLINGEN - DRESDNER PLATZ 1

Ingenieurbüro für Städtebau - Verkehr und Tiefbau

Rottenburg - Hailfingen

Bebauungsplan "Auf dem Berg-Nord" Lageplan

BLATT:

MASSTAB:

GEZEICHNET:

18.11.77

1.0

1:500

GEÄNDERT

31. 7. 79

GEÄNDERT

ANERKANNT:

GEPROFT Schmid VDI/SRL

Ingenieurbürg für Städtebau

7/41 Reuthnoen

Frankfurter Str. 6/75 Tel. 161247

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N. hat am ... 08.11. 1977 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 - 19 - ortsüblich bekannt gemacht worden.

ROTTENBURG a Neckar, den 03.12. 1979.

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N. hat am 31.7. 1979 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. 03.12. ... 1979....

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach §2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBL I S. 2256) für die Dauer eines Monats vom. 13.08, 1979 bis 17.09. 1979 einschliesslich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

ROTTENBURG a Neckar, den 03.12. 1979

OBERBURGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N. hat am 04.12. 1979.....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 10.12. 1979

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach 6 11 des Bundes baugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18 August 1976 BGBL I S. 2256 mit Verfügung vom 30. April 19 80 genehmigt worden.

ROTTENBURG a Neckar, den 6.Mai 1980

OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentliche Auslegung vom 8. Mai 1980 bis 19 wurden gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBL I 5. 2256) am 8. Mai 1980 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a Neckar, den 8. Mai 1980

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

Reutlingen, den 18 11:19 77 Whais

1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG
1. Änderungsbeschluß gem. §2(6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBI. IS. 2257. 3617) am. 31.03,1987
2. Satzungsbeschluß gem. \$10 BBauG am 31,03,1987
3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.04.1987
Oberbürgermeister Character Leiter des Stadtplanungsamtes Für diese Bebauungsplaninderung gilt die Baunutzungsverordnung

:4

2. Bebauungsplanänderung
1. Änderungsbeschluß 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. Auslegungsbeschluß gem. § 3(1) BauGB am .09.02.1988
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom .05.04. 1988 bis .04.05. 1988
5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am .28 06. 1988.
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom .08.12.1988 Nr. 22-32/2511 . 2-1-1058/88
7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am .02.02.1989
Oberbürgermeister leiter des Stadtplanungsamtes

BEBAUUNGSPLANANDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Zeichenerklärung

WA

Allgemeines Wohngebiet

T

Zahl der Vollgeschosse

II=I+1UG

1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß

0.4

Grundflächenzahl

0.5

Geschoßflächenzahl

SD

Satteldach zwingend

WD

Walmdach zwingend

1

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

1

Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung zwingend

Gehweg Fahrbahn Schrammbord

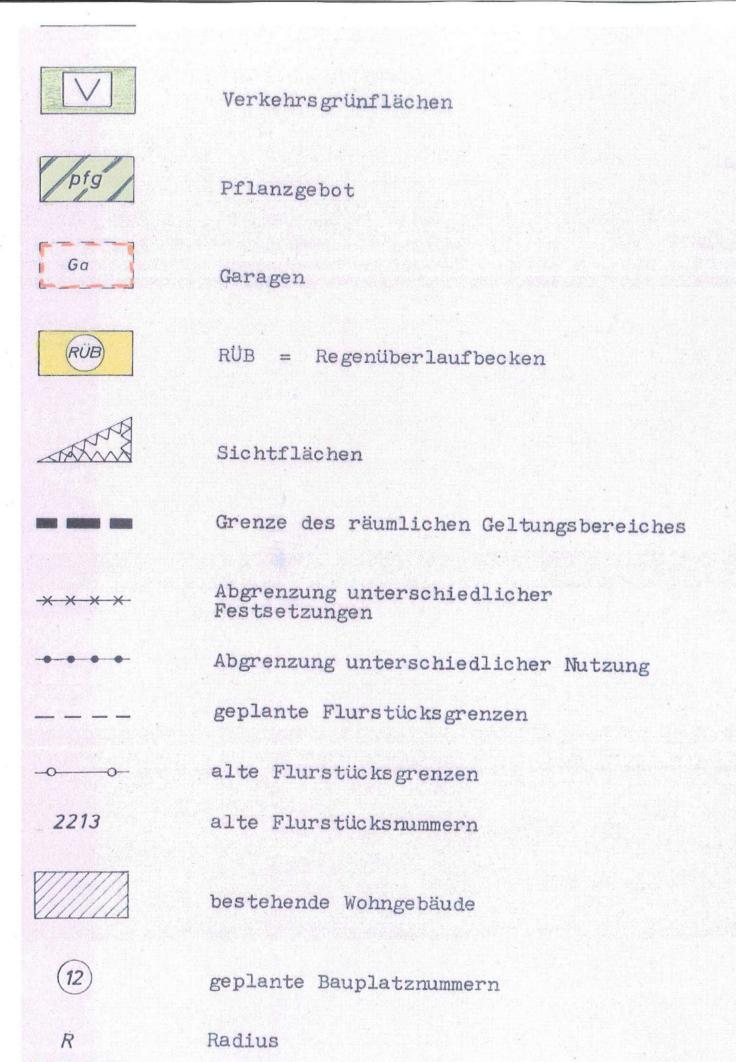
öffentliche Verkehrsfläche



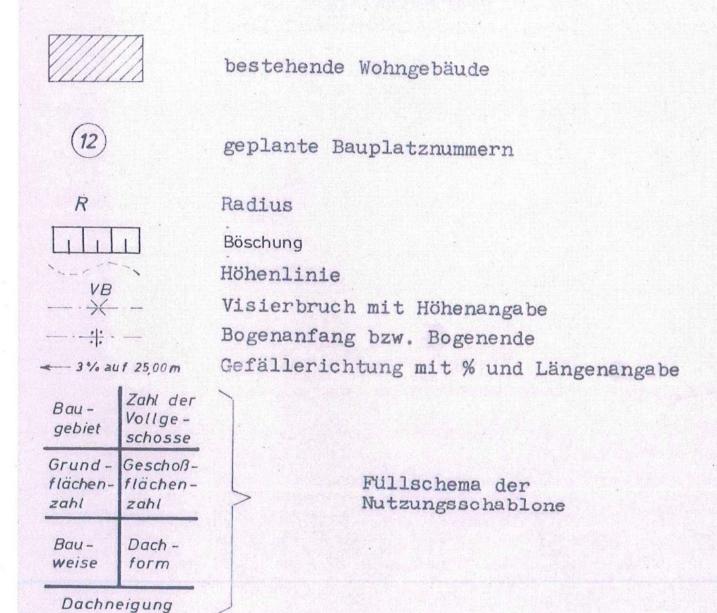
Öffentliche Parkplätze



Umformerstation



Böschung



Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBL. I S. 1763)

Bestandteil des Bebauungsplanes "Auf dem Berg Nord" ist der vorliegende Plan. Anlage Nr. 1.

Als Zusatzpläne gelten die Straßenausbaupläne A bis E des Ing.-Büros K. Schmid, Reutlingen als Anlage 2

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM BERG NORD" IM STADTTEIL HAILFINGEN

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 Geschoßflächenzahl im Bebauungsplan
- 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
- 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BBauG)
- 4.1 Firstrichtung zwingend entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
- 5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) BBauG)
- 5.1 Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen Ga und in den überbaubaren Grund- stücksflächen
- 5.2 Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch in Hauptgebäuden zulässig.
- 5.3 Nicht überdeckte Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.
- 6. Sichtflächen
- 6.1 An den Straßeneinmündungen sinddie im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen Pergelen bis 10 qm überdeckter Fläche, und offene, ebenerdige Schwimmbecken bis zu 50 km

8. Pflanzgebot

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

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. Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig.
- 1.3 Abweichungen:
 Von der festgesetzten Dachneigung kann unter Einhaltung einer max. Gebäudehöhe bis zum First, gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe abgewichen werden:
 - a) bei einhüftigen Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m,
 - b) bei Gebäuden mit zwingend ausgewiesenem Walmdach bis max. 6,20 m.
- 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 Für Garagen -Ga- wie im Bebauungsplan ausgewiesen, sind keine Pultdächer zulässig.
- 1.8 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform- Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2. Gebäudehöhen

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:
 - a) bei ein- und zwei- (II = I + 1UG) geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung bis 32° auf 3,50 Meter,
 - b) bei zwingend ausgewiesenen Walmdachgebäuden, bei ein- und zwei- (II = I + 1UG) geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 33° bis 38° auf 3,00 Meter,

bezogen auf die vom Baurechtsamt festzusetzende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.

c) Im Dereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

3. Einfriedigungen

3.1 Die Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht eingefriedigt werden.

Ausgenommen sind lebende Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,50 m.

Entlang von solchen Grundstücken, wo die Straßen und Wege in einem Einschnitt liegen, dürfen Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ausgebildet werden.

In solchen Fällen sind die Mauern aus Naturstein, Kunststein, Sichtbeton oder Waschbeton herzustellen.

3.2 Geschlossene Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen nicht hergestellt werden.

Als geschlossen gelten auch Einfriedigungen bei denen die Zaunteile breiter als die Zwischenräume sind.

3.3 Die Höhe der Einfriedigungen zwischen den Grundstücken darf höchstens 1,0 m betragen und kann als Hecke oder leichter Drahtzaun (kein Wellengitter) hergestellt werden.

4. Verkabelung

sämtliche Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.





5. Antennen

- 5.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.
- 6. Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten
- 6.1 Es sind nur doppelwandige Tankanlagen mit Leckanzeigegeräten zulässig.

III. Hinweis

Geländeschnitte

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

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

Böschungen sind weich abzuschrägen.

Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt -Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen. 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 (BGBI. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBI. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBI. S. 770) berichtigt GBI. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBI. 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
- 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.

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. Kulor

ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar: "Erasmusstraße"

"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 2. Bebauungsplanänderung "Auf dem Berg Nord" in Rottenburg am Neckar, im Stadtteil Hailfingen

Bebauungsplanänderung "Auf dem Berg Nord" in Rottenburg am Neckar-Stadtteil Hailfingen

Begründung:

Der Bebauungsplan "Auf dem Berg Nord" ist seit dem 8.5.1980 rechtsverbindlich. Die 1. Bebauungsplanänderung bezüglich einiger Garagenstandorte ist seit dem 23.4.1987 rechtsverbindlich.

Auf Grund von bereits erstellten, nicht zulässigen Nebenanlagen, bat die Ortschaftsverwaltung, um Überprüfung und ggf. einer Neuregelung der Festsetzungen über Nebenanlagen.

Der Grund des Ausschlusses von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO konnte nicht nachvollzogen werden. Im Zeitraum von 8 Jahren – seit der Rechtsverbindlichkeit – haben sich Bedürfnisse dahingehend geändert, daß mit zunehmender Freizeit mehr Freizeitgestaltung in häuslicher Umgebung möglich wurde. Den Wünschen nach Gewächshäuser, Geräteschuppen oder überdachter Lagermöglichkeiten für Brennholz soll stattgegeben werden.

Der Kommentar zur BauNVO von Fickert/Fieseler geht davon aus, daß eine untergeordnete Nebenanlage sowohl in ihrer Funktion, als auch räumlich gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke zuund untergeordnet ist. Somit können Einrichtungen von Nebenanlagen und Einrichtungen für Freizeit und Hobby zugelassen werden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg sind die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA), \S 4 BauNVO, ausgewiesen.

Das Plangebiet bildet den nördlichsten Ortsrand von Hailfingen. Im Osten, Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden liegt das Baugebiet "Auf dem Berg".

Aufgestellt: Rottenburg a.N., 28.01.1988 2 8. Juni 1988 Bearbeiter:

Kneile