

- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- #### ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - MD** DORFGEBIET
- #### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 0.6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
 - 2 WE** MAXIMAL 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG
- #### BAUWEISE, BAUGRENZE
- 0** OFFENE BAUWEISE
 - ED** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- #### BAUGRENZE
- HAUPTFIRSTRICHTUNG**
- #### VERKEHRSLÄCHE
- GEHWEG**
 - FAHRBAHN**
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
 - P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- #### PFLANZENFESTSETZUNG
- BAUM ERHALTEN**
 - PFLANZGEBOT BAUM**
 - VERKEHRSGRÜN**
- #### SONSTIGE PLANZEICHEN
- GA** GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
 - LEITUNGSRECHT**
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH**
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG**
 - DN** DACHNEIGUNG (VGL. PLAN UND TEXTLICHE FESTSETZUNG)
- #### FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE
- | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE |
|---------------------------|---------------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) |
| BAUWEISE | DACHNEIGUNG |
| MAXIMAL 2 WOHNHEITEN | |

- #### 90 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sind während zu erhalten und zu pflegen. Beim Abgang bestehender Bäume sind diese zu ersetzen.
- #### 100 BÜSCHEN / STÜTZMAUERN
- § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, sind die angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßengrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abräumungen und Stützmauern festgesetzt.
- Zur Herstellung der Randbefassung an öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücken ein Hinterbau mit 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.
- #### III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG
- #### 10 GEBÄUDEHÖHEN
- Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:
- I Trauthöhe höchstens 3,50 m
 - II 6,50 m
- Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die Trauthöhe wird gemessen von der EFH bis zum höchsten Punkt der Außenkante des Gebäudes mit Oberkante Dachstuhl. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.
- #### 20 DACHGESTALTUNG
- #### 21 DACHFORM
- Zulässig sind mindestens zweifach geneigte Dachflächen, insbesondere Satteldächer und versetzt geneigte Dächer. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude und Gebäudeteile sind mit geneigten Dachflächen zu versehen.
- #### 22 DACHNEIGUNG
- Dachneigung der Hauptgebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebengebäuden und Gebäudeteilen muß die Dachneigung mindestens 15° betragen. Begriffe Dächer sind von den festgesetzten Dachneigungen ausgenommen. Ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25° betragen.
- #### 23 DACHDECKUNGSMATERIAL
- Zur Dachdeckung sind rote bis braune Ziegel oder Dachsteine und Glas zulässig. Grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und geneigte Dächer. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.
- #### 24 DACHAUFBAUTEN
- Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 40° zulässig. Zulässig sind:
 - gebäudeintegrierte Aufbauten
 - Schiepegiebeln
 Vom Übergang zum Hauptgebäude sind Aufbauten von mindestens 2,00 m Höhe zu gewährleisten. Bei First- oder Dachaufbauten bzw. Anbauten des Gebäudedachstuhls mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,80 m unter dem Hauptdachschiefer die Dachneigung mindestens 15° betragen. Zwerchgebäude dürfen maximal 2,50 m breit sein. Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 0,50 m zur Traufkante einhalten. Gemessen wird waagrecht vom nicht punktförmigen Gebäude zur Fassade der Dachaufbauten.
- #### 30 FASSADENGESTALTUNG
- Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.
- #### 40 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND ENFREIDUNGEN
- Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdrillige Beläge zu verwenden. Plaster- und Plattenbeläge sind wasserdrillig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstücke nur mit Hecken und Sträuchern eingetriedet werden. Liegen die Verkehrsflächen in einem Einschrieb, sind Mauern bis zur natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- #### IV. HWISSE
- #### 10 WASSERSCHUTZGEBIET
- Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes "Bronnbachquelle". Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen wird verwiesen.
- #### 20 GELÄNDESCHNITTE
- Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschritte mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe über das Baugrundstück beizufügen.
- #### 30 GELÄNDEVERLAUF
- Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Die Höhenangaben der Gebäude sind im Sinne des § 11 Abs. 1 LBO überprüft.
- #### 40 BODENKUNSTPFLEGE
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archaischen Befunden zu rechnen. Das Landesdenkmalamt Tübingen ist daher vor Beginn sämtlicher Bauarbeiten zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- LBO von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 775) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

- #### II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG
- #### 10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- § 9 Abs. 1 Nr. 1-6 BauGB
§ 1-15 BauNVO
- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ebenfalls nicht zulässig sind Schön- und Seerewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO). In den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ebenfalls nicht zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 9 genannten Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- #### 20 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16-21 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürmen und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der (GFZ) nicht mitzurechnen.
- #### 30 BAUWEISE
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO
- 0 = offene Bauweise
 - ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- #### 40 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Überstreitungen der Baugrenze um maximal 10 cm sind bis 50 % der Gebäudelänge zulässig.
- #### 50 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO
- Für die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Hauptfirstrichtung zwingend Nebenfirste sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstrichtung zulässig. Bei alternativer Hauptfirstrichtung sind Abweichungen von der eingezeichneten Hauptfirstrichtung bis 8 Grad zulässig.
- #### 60 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 BauNVO
- Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO und Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- #### 70 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.
- #### 80 LEITUNGSRECHT
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf den Grundstücken 271, 275/2, 275/6 und 275/1 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

1. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) Baugesetz (BauGB) vom 31.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 16.07.1996
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 16.07.1996
3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB am 16.07.1996
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 08.05.1996 (GBl. S. 12) 09.09.1996 bis 12.09.1996
5. Satzungsbeschluss am 25.07.1997
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 12.09.1997
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 12.09.1997
8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 12.09.1997

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 12.09.1997

STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR
DEN 28.08.1991

ROTTENBURG AM NECKAR HAILFINGEN BEBAUUNGSPLAN "OBERES TOR"

- #### VERFAHRENSVERMERK
- #### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 16.04.1991 ... beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetz (BauGB) aufzustellen.
- Dieser Beschluss wurde am 30.04.1991 ... öffentlich bekanntgemacht.
- #### BÜRGERBETEILIGUNG
- Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 16.07.1996 ...
- #### AUSLEGUNGSBESCHLUSS
- Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.04.1991 ... den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- #### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 28.02.1991 ... bis 28.05.1991 ... in der Fassung vom ... bis ... öffentlich ausliegen.
- Rottenburg a. N., den 03.06.1991
- #### SATZUNGSBESCHLUSS
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.12.1991 ... als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 28.08.1991 ... sowie die Begründung in der Fassung vom 28.03.1991/09.12.91/10.12.91
- Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
- Rottenburg a. N., den 28.08.1991
- Überbürgermeister ...
Bürgermeister ...
Bürger ...
- #### ANZEIGEVERFAHREN
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 21. Juli 1992 ... Nr. 22-22/2910/2-1: 026/192 abgeschlossen.
- #### AUSFERTIGUNG
- Rottenburg a. N., den 27. August 1992
- Überbürgermeister ...
Bürgermeister ...
- #### INKRAFTTRETEN
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 02.09.1992 ... öffentlich bekanntgemacht.
- Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Rottenburg a. N., den 02.09.1992

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MD DORFGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL

0.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

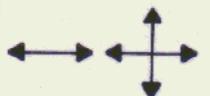
2 WE MAXIMAL 2 WOHN EINHEITEN ZULÄSSIG

BAUWEISE , BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE

ED NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

 BAUGRENZE

 HAUPTFIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHE

 GEHWEG
FAHRBAHN

 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

PFLANZENFESTSETZUNG

 BAUM ERHALTEN



PFLANZGEBOT BAUM



VERKEHRSGRÜN

SONSTIGE PLANZEICHEN



GARAGEN UND NEBENGEBAUDE



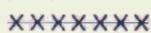
LEITUNGSRECHT



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

DN

DACHNEIGUNG (VGL. PLAN UND TEXTLICHE FESTSETZUNG)

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
|---------------------------|---------------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) |
| BAUWEISE | DACHNEIGUNG |

MAXIMAL 2 WOHNHEITEN

TEXTLICHE FESTSETZUNG

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- LBO von Baden - Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1+6 BauGB

§§ 1-15 BauNVO

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO). In den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ebenfalls nicht zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 9 genannten Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16-21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der (GFZ) nicht mitzurechnen.

3.0 BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

• = offene Bauweise



= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenze um maximal 1.0 m sind bis 50 % der Gebäudelänge zulässig.

5.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

Für die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend. Nebenfirstriche sind insgesamt bis zu 50 % der Hauptfirstränge zulässig.

Bei alternativer Hauptfirstrichtung  Abweichungen von der eingetragenen Hauptfirstrichtung sind bis 8 Grad zulässig.

6.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 BauNVO

Garagen gem. § 2 Abs. 7 LBO und Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.0 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

8.0 LEITUNGSRECHT

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist auf den Grundstücken 271, 275/2, 275/6 und 275/1 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.

9.0 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen auszuführen. Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Bäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Beim Abgang bestehender Bäume sind diese zu ersetzen.

10.0 BÖSCHUNGEN / STÜTZMAUERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, sind die angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2.0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.

Zur Herstellung der Randeinfassung an öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücken ein Hinterbeton bis 0.3 m Breite und 0.6 m Tiefe zulässig.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1.0 GEBÄUDEHÖHEN

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

| Zahl der Vollgeschosse | Traufhöhe höchstens |
|------------------------|---------------------|
| I | 3.50 m |
| II | 6.50 m |

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

2.0 DACHGESTALTUNG

2.1 DACHFORM

Zulässig sind mindestens zweiseitig geneigte Dachflächen, insbesondere Satteldächer und versetzt geneigte Dächer. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude und Gebäudeteile sind mit geneigten Dachflächen zu versehen.

2.2 DACHNEIGUNG

Dachneigung der Hauptgebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan. Bei Garagen, überdachten Stellplätze, Nebengebäuden und Gebäudeteilen muß die Dachneigung mindestens 15° betragen.

Begrünte Dächer sind von den festgesetzten Dachneigungen ausgenommen. Ihre Dachneigung muß jedoch mindestens 25° betragen.

Ga. mit Flachdach Befreiung → dann begrünt

2.3 DACHDECKUNGSMATERIAL

Zur Dachdeckung sind rote bis braune Ziegel oder Dachsteine und Glas zulässig. Grundsätzlich zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.

2.4 DACHAUFBAUTEN

~~Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 40° zulässig.~~

~~Zulässig sind:~~

~~• Giebelständige Gauben~~

~~• Zwerchgiebel~~

~~• Schleppgauben~~

~~Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 2.50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.~~

~~Der First von Dachaufbauten bzw. oder Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0.80 m unter dem Hauptfirst liegen.~~

~~Zwerchgiebel dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.~~

~~Einzelgauben dürfen maximal 2.50 m breit sein. Dachaufbauten müssen mindestens einen~~

~~Abstand von 0.50 m zur Traufe einhalten. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt~~

~~Fassade - Dachfläche zur Fassade der Dachgaube.~~

3.0 FASSADENGESTALTUNG

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), Kunststoff - und Metall - verkleidungen sind unzulässig.

4.0 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDUNGEN

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Pflaster - und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstücke nur mit Hecken und Sträuchern eingefriedet werden. Liegen die Verkehrsflächen in einem Einschnitt, sind Mauern bis zur natürlichen Geländehöhe zulässig.

IV. HINWEISE

1.0 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes "Bronnbach - quelle". Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen wird verwiesen.

2.0 GELÄNDESCHNITTE

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte mit eingetragener Erdgeschoß - fußbodenhöhe über das Baugrundstück beizufügen.

3.0 GELÄNDEVERLAUF

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.

Die Höhenangaben der Gebäude wird im Sinne des § 11 Abs. 1 LBO überprüft.

4.0 BODENDENKMALPFLEGE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen ist daher vor Beginn sämtlicher Baumaß - nahmen zu benachrichtigen.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

ROTTENBURG AM NECKAR HAILFINGEN

BEBAUUNGSPLAN " OBERES TOR "

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am .. 16.04.1991 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Dieser Beschluß wurde am .. 18.04.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am .. 20.04.1989

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am .. 16.04.1991 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Beründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom .. 28.02.1991 von .. 29.04.1991 bis .. 28.05.1991 in der Fassung vom von bis öffentlich auslegen.

Rottenburg a. N., den .. 03.06.1991 gez. Kuntz

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am .. 10.12.1991 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom .. 28.08.1991 sowie die Begründung in der Fassung vom .. 26.03.91 / 09.12.91 / 10.12.91

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den .. 19.12.1991
gez. Löffler
Oberbürgermeister



ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom .. 21. Juli 1992. ... Nr. 22.-32 / 2511.2-1-1026 / 92 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den .. 27. August 1992 ..

gez. Löffler
Oberbürgermeister



INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am .. 02.09.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den .. 02.09.1992 gez. Kuntz

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

1. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 16.07.1996

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am 16.07.1996

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom 09.05.1996 von 13.08.1996 bis 12.09.1996
in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 25.02.1997
Rottenburg am Neckar, den 26.07.1997


Bürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 22.08.1997 Nr. 22-32/2511.2-1-037/97

7. Ausfertigung
Rottenburg am Neckar, den 03.09.1997


Bürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 12.09.1997

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg am Neckar, den 12.09.1997

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.

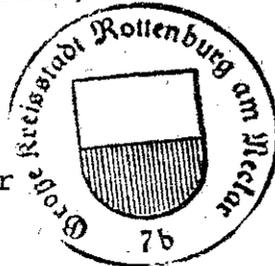
§ 4

Inkrafttreten

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

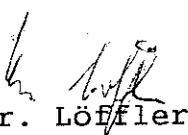
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

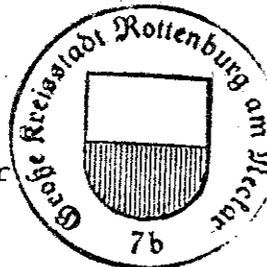

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

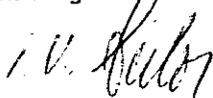

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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"

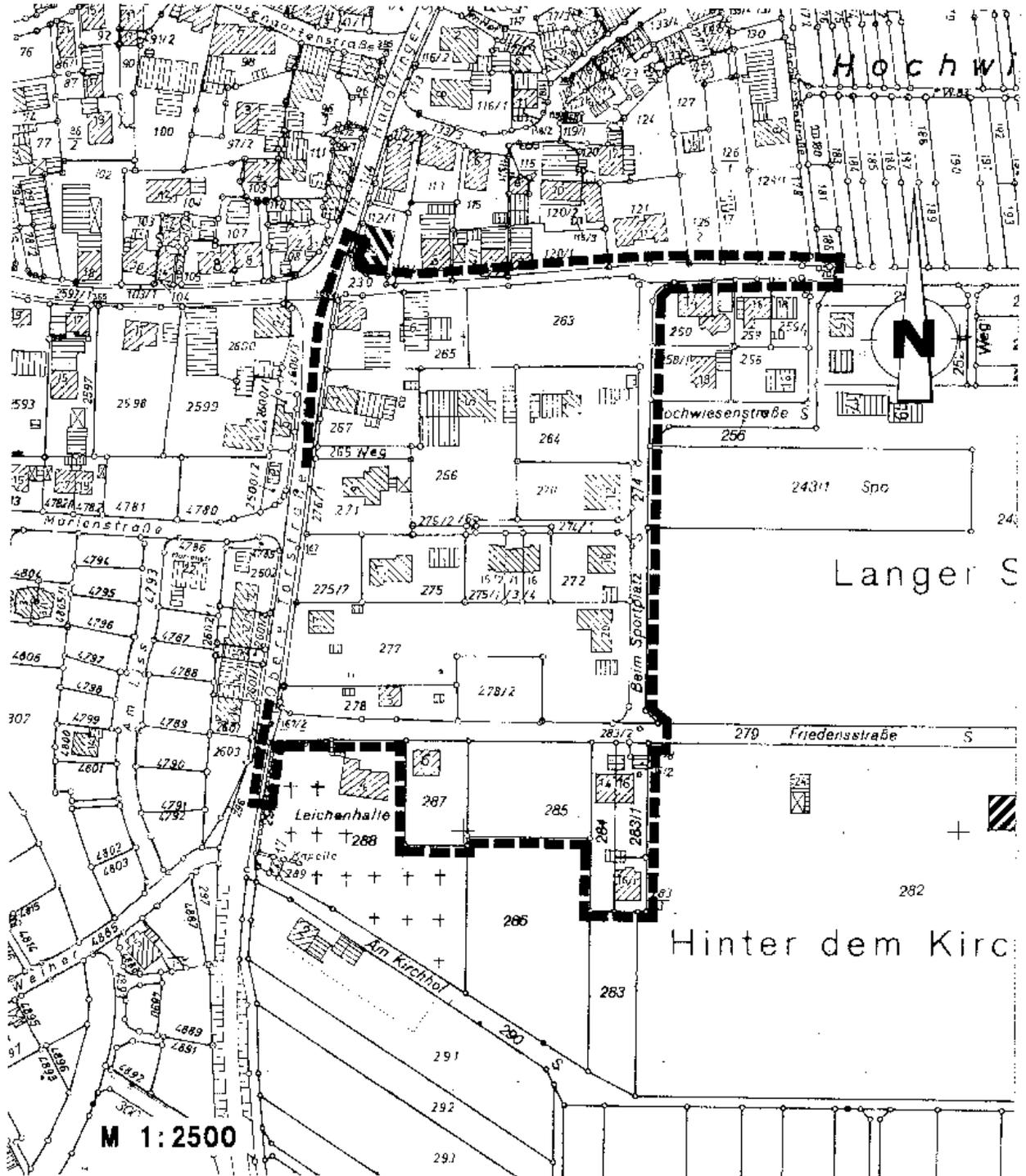
Weiler: "Johnsatz"
"Johnsatz Süd Teil I"
"Stücklen"

Wendelsheim: "Schelmenäcker"
"Steinäcker"

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

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan " Oberes Tor "

1. Änderung



M 1:2500



Stadtplanungsamt

Rottenburg
am Neckar

1. Erfordernis der Planänderung

Der Ausbau der Friedensstraße erfolgte nicht nach den Plänen der Straßenplanung, welche in den Bebauungsplan "Oberes Tor" eingearbeitet wurden. Zur Abrechnung der Erschließungskosten ist die Bebauungsplanänderung notwendig.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem bebauten Ortsbereich nördlich der Friedensstraße Wohnbaufläche und südlich der Straße Grünfläche (Friedhof) dar.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Oberes Tor" liegt im Süden des Stadtteils Hailfingen und wird begrenzt:

- im Norden von der "Oberndorfer Straße",
- im Osten von der Straße "Beim Sportplatz",
- im Süden von der Wohnbebauung "Friedensstraße",
- im Westen von der "Oberen Torstraße".

Der Planbereich ist weitgehendst bebaut.

Im Westen, Norden und Nordosten schließt die Bebauung des Stadtteils Hailfingen an. Im Osten und Süden wird der Planbereich von den Sportanlagen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Friedhof begrenzt.

4. Geänderte Planinhalte

Durch den abgeänderten Ausbau der Friedensstraße wurde der Einmündungsbereich leicht nach Süden verschwenkt. Daraus ergaben sich am nördlichen Straßenraum Teilflächen, welche dem Eigentümer von Flst. 278 Friedensstraße 3 zugeschlagen wurde. Der Grunderwerb wurde bereits getätigt.

Am südlichen Straßenrand wurde im Kurvenbereich auf den Ausbau des Gehweges verzichtet, hier verläuft jetzt ein Schrammbord.

Im Bereich der Einmündung der Straße "Beim Sportplatz" in die Friedensstraße wurde der Radius verändert, dadurch entstand entlang der südlichen Flurstücksgrenze von Flst. 277 bei Gebäude "Beim Sportplatz 20" eine ca. 0,40 m breite Fläche, welche dem Gehweg zugeschlagen wurde.

Nachdem im Bebauungsplan "Sportgelände" Gemeinbedarfsflächen für Schule und Kindergarten ausgewiesen werden sollen, ist in der Straße "Beim Sportplatz" mit verstärktem Fußgängerverkehr zu rechnen. Dies betrifft größtenteils Kinder im Alter von drei bis zehn Jahren. Deshalb ist die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Oberes Tor" bereits festgesetzte Straßenführung mit Verschwenkung beizubehalten. Die Straße sollte als verkehrsberechtigter Bereich fungieren, dies läßt sich jedoch nicht planungsrechtlich festsetzen, sondern kann nur durch eine verkehrsrechtliche Anordnung geregelt werden. Durch die Verschwenkung der

Straße "Beim Sportplatz" verläuft der Fußweg im südlichen, breiteren Bereich der Straße geschützt vom ruhenden Verkehr an der Ostseite der Straße. Würde der Fußweg auf der westlichen Seite verlaufen, müßte auf eine Verschwenkung verzichtet werden und der fließende Verkehr würde geradlinig und schneller durch die Straße geführt.

5. Verfahren

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt. Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche zu erwarten, so daß von der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger abgesehen werden kann.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll parallel zur Offenlage des geänderten Planentwurfs durchgeführt werden. Nachdem die Änderung sowie die restlichen Planinhalte bereits realisiert sind, wird auf eine Untersuchung nach § 8a BNatSchG verzichtet.

6. Kosten

Da der Ausbau bereits erfolgt ist, fallen keine weiteren Kosten an. Der Grunderwerb wurde getätigt, die Restflächen sind den angrenzenden Flurstücke zugeschlagen worden.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 11.06.1996

Geändert:

Rottenburg am Neckar, den 30.01.1997 / 25. Feb. 97



Seelos