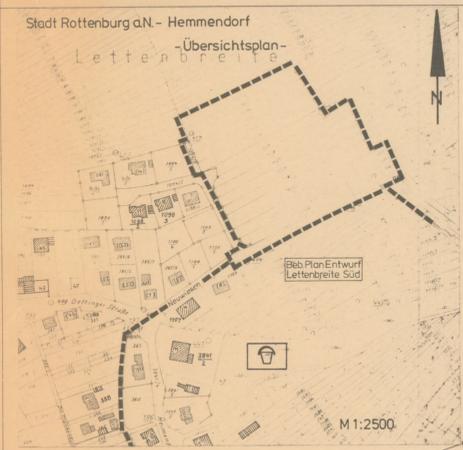




BEBAUUNGSPLAN „LETTENBREITE NORD“

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

3. FERTIGUNG



WA	I
Q3	Q4
SD	0
DN 28-32°	

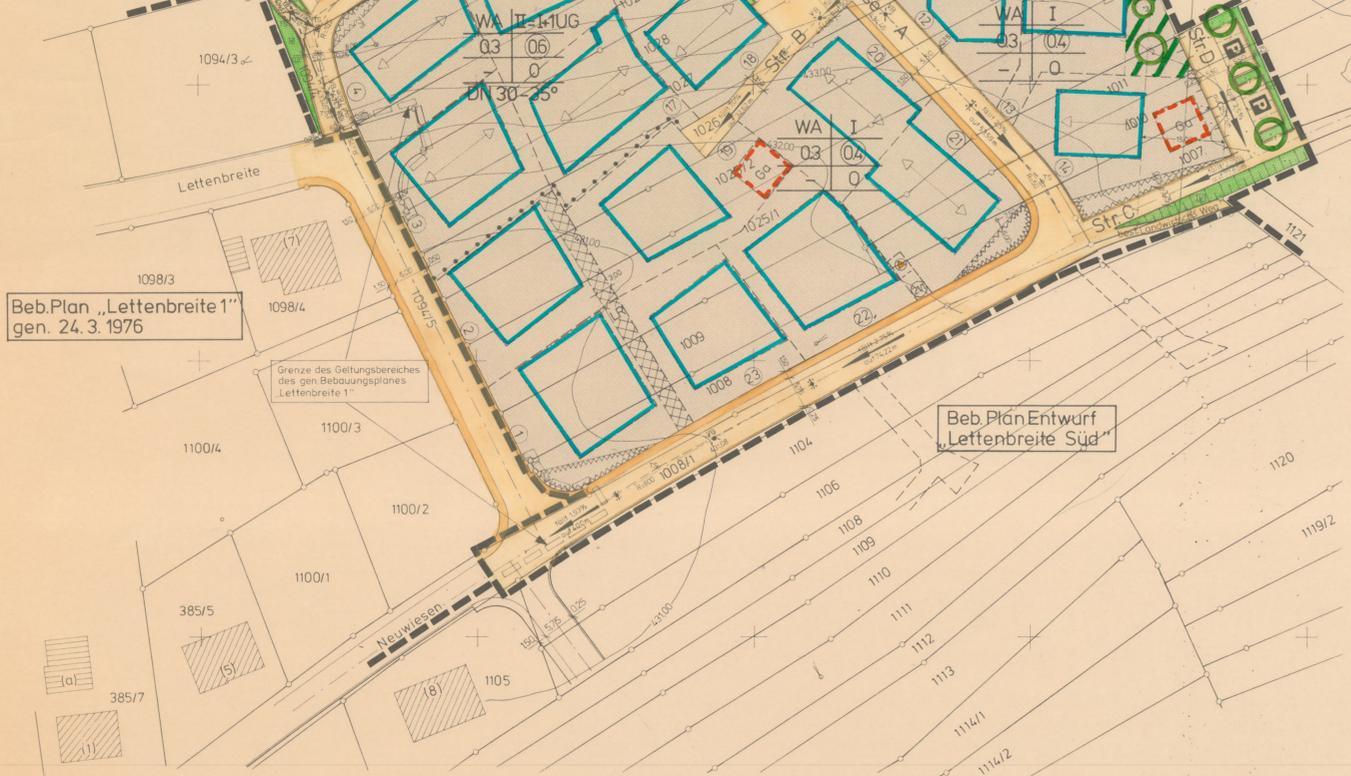
WA	II=I+UG
Q3	Q6
-	0
DN 30-35°	

Zeichenerklärung

- 1009 ALTE FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- ② NEUE FLURSTÜCKSGRENZE
- PLATZNUMMER
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- II=I+UG 1 VOLLGESCHOSS, TALSEITIG EIN ALS VOLLGESCHOSS ZU ZÄHLENDES UNTERGESCHOSS
- Q3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- Q6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- SD SATTELDACH
- DN DACHNEIGUNG
- ◀ ▶ FIRSTRICHTUNG ZWINGEND

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	} FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
DACHFORM	BAUWEISE	
DACHNEIGUNG		

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- SCHRAMMBORD
- VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE
- ANFANG BZW ENDE DER VISIERAUSRUNDUNG
- GEFALLERICHTUNG MIT % UND LÄNGENANGABE
- VERKEHRSGRUNDFLÄCHE
- P ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
- SICHTSCHUTZFLÄCHE
- GARAGENFLÄCHE
- FLÄCHENPFLANZGEBOT
- GROSSGEHÖLZE
- KLEINGEHÖLZE
- LEITUNGSRECHT
- BÖSCHUNG
- HÖHENLINIE
- 20 KV-FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT
- TRAFOSTATION



Beb.Pl. „Lettenbreite 1“
gen. 24.3.1976

Beb.Pl. Entwurf
Lettenbreite Süd

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

M 1:500

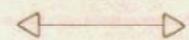
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl (entsprechend dem Geschoßflächenzahl) (Einschrieb im Bebauungsplan)
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
 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
 5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 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 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.
 7. Nebenanlagen
 - 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig ausgenommen:
 - a) Pergolen
 - b) genehmigungsfreie, nicht überdachte Schwimmbecken
 8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
 - 8.1 Pflanzgebot -zwingend- für Sträucher und Gebüsch für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche mit Pflanzgebot -pfg- die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume sind zwingend nach Lage und Art zu pflanzen und zu unterhalten als:
 - a) Großgehölze:
 - 1 Die mit dieser Zahl im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind als Acer platanoides-Solitärhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.
 - 2 Die mit dieser Zahl im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind wahlweise zu pflanzen als: Fraxinus excelsior "Diversifolia" (Esche schmalkronig) -Solitär- Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18cm; Betula pendula (Sand-oder Weißbirke)-Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm; Walnuß (Voredel) - Hochstamm; Mispel-Hochstämme (Sämling); Apfel-Hochstämme
 - b) Kleingehölze:
 - 3 Die mit dieser Zahl im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind wahlweise zu pflanzen als: Apfelbäume (mittelstark wachsend) Zwischenspross-/Pflaumen-, Mirabellenbäume Corylus avellana (Haselnuß), Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe 125/150cm; Cornus mas. (Hartriege), Solitär, Pflanzhöhe 125-150 cm mit Ballen; Cornus sanguinea (Roter Hartriege), Strauch 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe 100/125 cm; Prunus spinosa (Schwarzdorn), Strauch 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe 80/125 cm
 - 8.2 Für die Flächen, die nicht mit einem Pflanzgebot gekennzeichnet sind, sind auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze 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 alle Dachformen, mit Ausnahme von Pultdächern und Flachdächern zulässig
 - 1.3 Abweichungen:
 - 1.3.1 Von der festgesetzten Dachneigung kann unter Einhaltung einer max. Gebäudehöhe bis zum First, gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe abgewichen werden,
 - 1.3.2 bei einseitigen Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m
 - 1.3.3 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden
 - 1.3.4 ~~Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen für Sonnenkollektoren~~
 - 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 - Dachdeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzuleichen
 2. Gebäudehöhen
 - 2.1 Bezogen auf die vom Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe wird die Gebäudehöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem Außenmauerwerk auf max. 3,50 m und die maximale Firsthöhe auf 7,50 m sowie eine minimale Firsthöhe auf 6,0 m festgesetzt
 - 2.2 In Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig
 3. Einfriedungen
 - 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,80 m über Fahrbahn ausgeführt werden
 - 3.2 Beton- und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,25 m über Fahrbahn nicht überschreiten
 - 3.3 Entlang den Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m, bei lebenden Einfriedungen max. 1,50 m zulässig
 4. Verkabelung
 - 4.1 Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen
 5. Antennen
 - 5.1 Je Wohngebäude wird nur eine Außenantenne als zulässig festgesetzt
- III. Hinweise
 1. Geländeschnitte
 - Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen
 2. Erdgeschoßfußbodenhöhe
 - Die EGPH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt
 3. Geländegestaltung
 - Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Gelände-verlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind leicht abzuschragen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen
 4. Bodendenkmalpflege
 - Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt -Außenstelle Tübingen- umgehend zu benachrichtigen.

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen. ROTTENBURG a. Neckar, den 15.9. 1981. Amtsdirektor 	ENTWORFEN: ROTTENBURG a. Neckar, den 15.9. 1981. Stadtplanungsamt Rottenburg a.N.	Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach §10(6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) für die Dauer eines Monats vom 25.5. 1981 bis 25.6. 1981 einschließlich zu jedermanns Einsicht offenliegen. ROTTENBURG a. Neckar, den 8.10. 1981. OBERBÜRGERMEISTER 	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 15.9. 1981, nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. ROTTENBURG a. Neckar, den 8.10. 1981. OBERBÜRGERMEISTER
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 2.12. 1975, nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan aufzustellen. ROTTENBURG a. Neckar, den 8.10. 1981. OBERBÜRGERMEISTER 	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 32.5. 1981, nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen. ROTTENBURG a. Neckar, den 8.10. 1981. OBERBÜRGERMEISTER 	Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 13.1. 1982 genehmigt worden. ROTTEBURG a. Neckar, den 25.3. 1982. OBERBÜRGERMEISTER 	Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) am 25.3. 1982 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. ROTTEBURG a. Neckar, den 25.3. 1982. OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 19. 19...

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Zeichenerklärung

	ALTE FLURSTÜCKSGRENZEN
1009	FLURSTÜCKSNUMMER
	NEUE FLURSTÜCKSGRENZE
②	PLATZNUMMER
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
	BAUGRENZE
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
II=I+UG	1 VOLLGESCHOSS, TALSEITIG EIN ALS VOLLGESCHOSS ZU ZÄHLENDES UNTERGESCHOSS
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
SD	SATTELDACH
DN	DACHNEIGUNG
	FIRSTRICHTUNG ZWINGEND

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	} FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
DACHFORM	BAUWEISE	
DACHNEIGUNG		

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

	GEHWEG FAHRBAHN SCHRAMMBORD	} VERKEHRSFLÄCHE
---	-----------------------------------	------------------

	VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE
	ANFANG BZW. ENDE DER VISIERAUSRUNDUNG
	GEFÄLLERICHTUNG MIT % UND LÄNGENANGABE

 VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

 ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

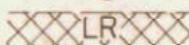
 SICHTSCHUTZFLÄCHE

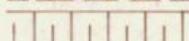
 GARAGENFLÄCHE

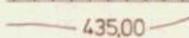
 FLÄCHENPFLANZGEBOT

 } GROSSGEHÖLZE

 KLEINGEHÖLZE

 LEITUNGSRECHT

 BÖSCHUNG

 HÖHENLINIE

 20 KV-FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN

 ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT

 TRAFOSTATION

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

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

ROTTENBURG a. Neckar, den 15.9. 1981

Amtsleiter

ENTWORFEN:

ROTTENBURG a. Neckar, den 15.9. 1981

Stadtplanungsamt Rottenburg a.N.

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 7.12. 1976 nach §21 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 8.10. 1981

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 12.5. 1981 nach §20 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 8.10. 1981

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach §20(6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) für die Dauer eines Monats vom 26.5. 1981 bis 25.6. 1981 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 8.10. 1981

OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 15.9. 1981 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 8.10. 1981

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 13.1. 1982 genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 25.3. 1982

OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) am 25.3. 1982 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den 25.3. 1982

OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplars an das Reg.-Präsidium am 19.....

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) 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
Zahl der Vollgeschosse) 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

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 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 im Hauptgebäude zulässig
- 5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen

6. Sichtflächen

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

7. Nebenanlagen

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig ausgenommen:
 - a) Pergolen
 - b) genehmigungsfreie, nicht überdachte Schwimmbecken

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

8.1 Pflanzgebot -zwingend- für Sträucher und
Gebüsch für die im Bebauungsplan gekennzeich-
nete Fläche mit Pflanzgebot -pfg-

8.2 die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume
sind zwingend nach Lage und Art zu pflanzen
und zu unterhalten als:

a) Großgehölze:

1

Die mit dieser Zahl im Bebauungsplan
gekennzeichneten Bäume sind als
Acer platanoides-Solitärhochstamm,
3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm
zu pflanzen.

2

Die mit dieser Zahl im Bebauungsplan
gekennzeichneten Bäume sind wahlweise
zu pflanzen als:

Fraxinus exelsior "Diversifolia" (Esche
schmalkronig) -Solitär- Hochstamm,
3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18cm.
Betula pendula (Sand-oder Weißbirke)-
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang
16/18 cm.

Walnuß (veredelt) - Hochstamm.

Mostbirnen- Hochstämme (Sämling)

Apfel-hochstämme

b) Kleingehölze:

3

Die mit dieser Zahl im Bebauungsplan
gekennzeichneten Bäume sind wahlweise
zu pflanzen als:

Apfelbäume (mittelstark wachsend)

Zwetschgen-, /Pflaumen-, Mirabellenbäume

Corylus avellana (Haselnuß), Strauch,
2 x verpflanzt, Pflanzhöhe 125/150.

Cornus mas. (Hartriegel), Solitär,
Pflanzhöhe 125-150 cm mit Ballen.

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Strauch 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe
100/125 cm.

Prunus spinosa (Schwarzdorn), Strauch
2 x verpflanzt, Pflanzhöhe 80/125 cm

8.3 Für die Flächen, die nicht mit einem
Pflanzgebot gekennzeichnet sind, sind auf
jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren
Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke
mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze min-
destens 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 alle Dachformen, mit Ausnahme von Pultdächern und Flachdächern zulässig
- 1.3 Abweichungen:
Von der festgesetzten Dachneigung kann unter Einhaltung einer max. Gebäudehöhe bis zum First, gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhen abgewichen werden,
bei einhüftigen Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche bis mx. 7,50 m
- 1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden
- ~~1.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen für Sonnenkollektoren~~
- 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 - Dachdeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen

2. Gebäudehöhen

- 2.1 Bezogen auf die vom Baurechtsamt festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe wird die Gebäudehöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem Außenmauerwerk auf max. 3,50 m und die maximale Firsthöhe auf 7,50 m sowie eine minimale Firsthöhe auf 6,0 m festgesetzt
- 2.2 Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,80 m über Fahrbahn ausgeführt werden

- 3.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,25 m über Fahrbahn nicht überschreiten
- 3.3 Entlang den Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m, bei lebenden Einfriedungen max. 1,50 m zulässig

4. Verkabelung

Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen

5. Antennen

- 5.1 Je Wohngebäude wird nur eine **Außenantenne** als zulässig festgesetzt

III. Hinweise

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 leicht abzuschrägen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen

Bodendenkmalpflege

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

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Zulässigkeit

- 1.1 Ab 25 Grad Hauptdachneigung sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.2 Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. Form

Zulässig sind:

- 2.1 Zwerchhäuser
- 2.2 Gauben mit Sattel- oder Walmdach
- 2.3 Schleppgauben
- 2.4 andere Lösungen im Rahmen von § 3

3. Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- 3.1 zum First 0,50 m, senkrecht gemessen
- 3.2 zum Ortgang 1,50 m
- 3.3 zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
- 3.4 untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.
- 3.5 Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

4. Größe

- 4.1 Bei Pultdächern und Satteldächern:
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 4.2 Bei Walmdächern
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.
- 4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3

Sonderregelung

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

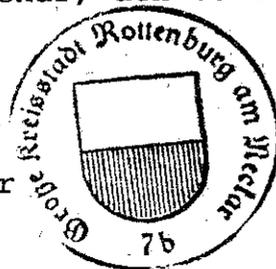
§ 4

Inkrafttreten

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

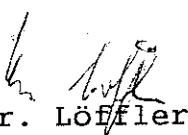
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

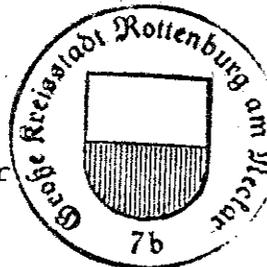

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

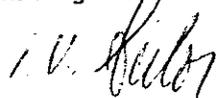

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der aml. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar: "Erasmusstraße"
"Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden"
"Krumme Länder"
"Lichtle-Graibel-Nord"
"Nördlicher Schelmen II"
"Westliches Lindele"

Bad Niedernau: "Haselsteig"

Baisingen: "Untere Wiesen"

Bieringen: "Taläcker I"
"Taläcker II"

Dettingen: "Bauschbergle"
"Gartenäcker"
"Jäckle"
"Brandhecke"

Eckenweiler: "Heissgräte"
"Langer-Knecht-Nord"

Ergenzingen: "Ermlandstraße"
"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"

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtteil Hemmendorf

Begründung zum Bebauungsplan "Lettenbreite Nord"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Am 07.12.1976 beschloß der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Lettenbreite Nord". In diesem Planentwurf war das südlich gelegene Gebiet des jetzigen Bebauungsplanentwurfes mit beinhaltet. Verstärkt sind in den letzten Jahren Anträge auf eine Baunutzung in diesem Gebiet gestellt worden. Die Notwendigkeit für die Erschließung eines neuen Baugebietes war um so dringender, da kein anderes Baugebiet vorhanden war und erschlossene Baugrundstücke nicht zur Verfügung standen, die Trennung des Gesamtgebietes wurde notwendig, um den dringendsten Bauplatzbedarf zu befriedigen. Die natürliche Trennung bilden der Feldweg, Flurstück 1008/1 - Neuwiesenweg. Dieses Teilgebiet erhält die Bezeichnung "Lettenbreite Nord".

2. Einfügung in die überörtliche und die Bauleitplanung der Stadt Rottenburg a.N.

Der vom Gemeinderat am 25.03.1980 beschlossene Flächennutzungsplanentwurf weist für dieses Gebiet, wie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, eine Wohnbebauung aus.

Für den Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Rottenburg a.N. erfolgte die Behördenanhörung sowie die Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Jahre 1977. Die Behördenanhörung für die Teilverwaltungsräume Hirrlingen, Starzach und Neustetten erfolgten im Jahre 1978 und ist zwischenzeitlich im Gemeinderat dieser Gemeinden behandelt worden. Der Gesamtflächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. wird derzeit für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (6) BBauG vorbereitet.

Das gesamte Plangebiet "Lettenbreite Nord", geteilt in 2 Abschnitte, Lettenbreite Nord und Lettenbreite Süd, steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplanentwurf und fügt sich mit Art und Maß der baulichen Nutzung an das bestehende Wohngebiet an und begrenzt die Bebauung im Norden wie im Osten. Aufgrund der großen Bauplatznachfrage, und da keinerlei neue Bauplätze derzeit zur Verfügung stehen, sind dringende Gründe

...

i.S. des § 8 (4) BBauG zur vorzeitigen Planaufstellung gegeben.

3. Erschließung

Die Straße Neuwiesen ist die Haupteerschließungsstraße für das jetzige Plangebiet, sowie für einen Teil des südlich angrenzenden Plangebietes. Die Ausbaubreite von insgesamt 7,50 m einschließlich eines einseitigen Gehweges, wird als ausreichend angesehen. Die Straße A erschließt hauptsächlich den östlichen und inneren Bereich dieses Plangebietes mit einer Ausbaubreite von insgesamt 7,25 m, mit einer guten Wendemöglichkeit und öffentlichen Stellplätzen. Ihre Fortsetzung nach Norden und Westen mit Einmündung in die bestehende Straße Lettenbreite erschließt das nördliche Plangebiet, die Zu- und Abfahrten verteilen sich sowohl auf die Straße A (im östlichen Bereich) wie auf die Straße Lettenbreite (im westlichen Bereich), so daß dieses Teilstück der Straße A als eine Anliegerstraße mit einer Ausbaubreite von insgesamt 5,50 m bemessen wurde. Im westlichen Bereich sind zusätzlich 3 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Im Bebauungsplanentwurf für Lettenbreite Süd werden zwei Bauzeilen entlang der Straße Neuwiesen durch kurze Stichstraßen erschlossen. Die öffentlich ausgewiesenen Stellplätze entlang der Straße D dienen unmittelbar den Baugrundstücken beidseitig der Straße Neuwiesen. Ihre Anordnung entschärft die Belästigung öffentlicher Stellplätze an Wohngebäuden.

Großer Wert ist bezüglich der Baugrundstücke und der Ausweisung der überbaubaren Flächen auf die Erstellung von Doppelgaragen gelegt worden, sowohl als Grenzgaragen, wie als freistehende Garagen.

Für das Gesamtgebiet Lettenbreite, sowohl für die bestehende Wohnbebauung wie für die geplante Wohnbebauung, ist ein größerer Kinderspielplatz im Plangebiet Lettenbreite Süd vorgesehen. Der vorgesehene Standort liegt zentral für das gesamte östliche Dorfgebiet von Hemmendorf und weist jetzt schon Großgehölze als Bestand aus.

Für die Versorgung mit Wasser wird eine Hausdruckerhöhungsanlage notwendig für diejenigen Wohngebäude, deren höchstgelegene Wasserentnahmestelle höher wie 435,00 m über NN. liegt. Dies betrifft vor allem den nördlichen Teilbereich des Plangebietes.

4. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet - WA - mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Im stärker geneigten Hanggebiet mit einem als Vollgeschoß anrechenbarem Untergeschoß.

...

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Es lehnt sich in Gebäudestellung und Dachform an die bestehende Wohnbebauung an.

5. Kostenschätzung

Die Kosten für Verlegung von Kanal und Wasser werden mit ca. 250.000,- DM, für den Straßenausbau einschließlich Gehwege und Beleuchtung mit ca. 450.000,- DM veranschlagt. Kosten für den Grunderwerb der notwendigen Verkehrs- und Grünflächen entstehen für die Gemeinde nicht, da diese in einem freiwilligen Umlegungsverfahren auf Grund von § 55 (2) BBauG bereitgestellt werden.

6. Lärmschutz - Schallschutz

Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm-, Schall- und Geruchsemissionen sind für dieses Plangebiet nicht notwendig.

7. Pflanzgebot

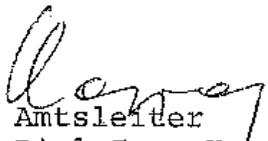
Das Plangebiet begrenzt die Bebauung im Norden wie im Osten zur freien Landschaft. Schon aus topographischen Gegebenheiten ist eine Weiterentwicklung nach Norden wie nach Osten nicht mehr möglich. In der Ausweisung der Bauzonen, der Gebäudestellung, der Dachform und Dachneigung, vor allem im nördlichen Bereich, wurde für die Anbindung an die freie Landschaft großer Wert gelegt. Die Ausweisung eines allgemeinen Pflanzgebotes wurde vertieft durch zwingende Bepflanzung von Klein- und Großgehölzen. Vor allem lage- und standortgebunden, wie im Bebauungsplan zwingend eingezeichnet. Die Pflanzart ist wahlweise unter den im Textteil aufgeführten Laub- und Nutzbäumen.

8. Planverwirklichung

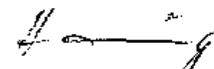
Für die Verwirklichung des Bebauungsplan "Lettenbreite Nord" ist ein Bodenordnungsverfahren notwendig, da sämtliche Flurstücke im Privatbesitz sind und einer Bebauung ohne Umlegung - nicht - zugeführt werden können. Aus diesen und zwingenden umlegungstechnischen Gründen mußte die Begrenzung dieses Plangebietes festgelegt werden. Für beide Plangebiete, Lettenbreite Nord und Lettenbreite Süd wurde vom Gemeinderat die Durchführung einer gesetzlichen Baulandumlegung angeordnet und

vom ständigen Umlegungsausschuß der Stadt Rottenburg am Neckar eingeleitet. Mit der Zustimmung aller Beteiligten ist der Abschluß eines freiwilligen Umlegungsvertrages möglich, die neuen Zuteilungsgrundstücke sind gestrichelt dargestellt und mit einer Platznummer gekennzeichnet.

Aufgestellt:
Rottenburg a.N., den 11.05.1981
Stadtplanungsamt


Amtsleiter
Dipl. Ing. Keppel

Bearbeiter


Herr Haug