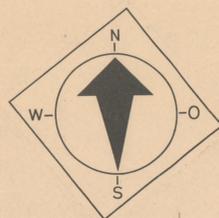




Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



### Zeichenerklärung

- ALTE FLURSTÜCKSGRENZE
- - - - - NEUE FLURSTÜCKSGRENZE
- 278 FLURSTÜCKSNUMMER
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEB. PLANES
- BAUGRENZE
- BÖSCHUNG
- FLÄCHENPFLANZGEBOT
- PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
- MD DORFGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I=1+UG ANZURECHNENDES UNTERGESCHOSS
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE
- 0 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND
- 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- O OFFENE BAUWEISE
- SD SATTELDACH
- DN DACHNEIGUNG
- BAUGEBIET ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUWEISE DACHFORM
- DACHNEIGUNG
- FIRSTTRICHUNG - ZWINGEND
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. FESTSETZUNGEN
- GARAGENFLÄCHE
- GARAGENZUFAHRT
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- SCHRAMMBORD } VERKEHRSFLÄCHE
- HÖHE STRASSENACHSE (AUSGEBAUT)
- VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE
- GEFÄLLERICHTUNG MIT % UND LÄNGENANGABE
- ANFANG BZW ENDE DER VISIERAUSRUNDUNG
- BESTEHENDE GEBÄUDE MIT DACHNEIGUNG, ZAHL DER GESCHOSSE, EINGANGSHÖHE
- EINFRIEDUNGEN (MAUER)
- SICHTSCHUTZFLÄCHE
- TRAFOSHAFT (GARAGENSTATION)
- VERKEHRSGRUNDFLÄCHE
- OFFENTLICHER PARKPLATZ
- ZU- UND AUSFAHRTVERBOT
- LEITUNGSRECHT

### TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauVO)
  1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauVO)
    - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauVO)
    - 1.2 Dorfgebiet - MD - (§ 5 BauVO)
  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauVO)
    - 2.1 Grundflächenzahl } entsprechend dem Einscrieb  
Geschoßflächenzahl } in Bebauungsplan  
Zahl der Vollgeschosse
    3. Bauweise (§ 22 BauVO)
      - 3.1 Offene Bauweise - entsprechend dem Einscrieb in Bebauungsplan zugelassen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser
      - 3.2
    4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauVO)
      - 4.1 Firsttrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet
    5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauVO)
      - 5.1 Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen (GA) und in den überbaubaren Grundstücksflächen sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch in Hauptgebäude zulässig.
      - 5.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.
    6. Sichtflächen
      - 6.1 An den Straßeneinfriedungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.  
Straßenränder und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßennöhe nicht überschreiten.
    7. Nebenanlagen
      - 7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO sind nicht zulässig, ausgenommen:  
a) Pergolen bis 10 qm überdachte Fläche  
b) genehmigungsfreie nicht überdachte Schwimmbecken
      8. Pflanzangebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)
        - 8.1 Pflanzangebot für Sträucher, Gebüsch und einheimischen Nutz- oder Laubbäume entsprechend dem Einscrieb im Bebauungsplan.
        - 8.2 In Flächen, in denen kein Pflanzangebot eingezeichnet ist, sind auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubare Grundstücksflächen der bebaubaren Grundfläche mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, mindestens ein Nutz- oder Laubbaum mit 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn betretene Bäume nicht erhalten werden können.
  9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauVO)
    - 9.1 Schallschutzmaßnahmen - siehe unter Hinweis

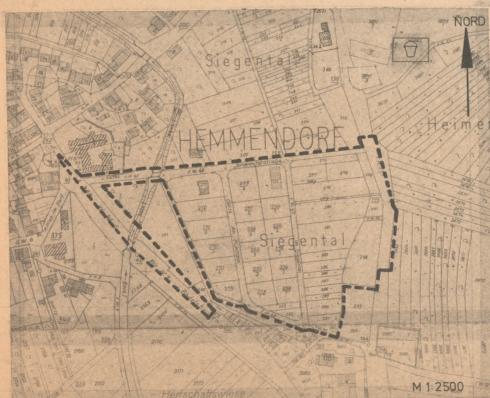
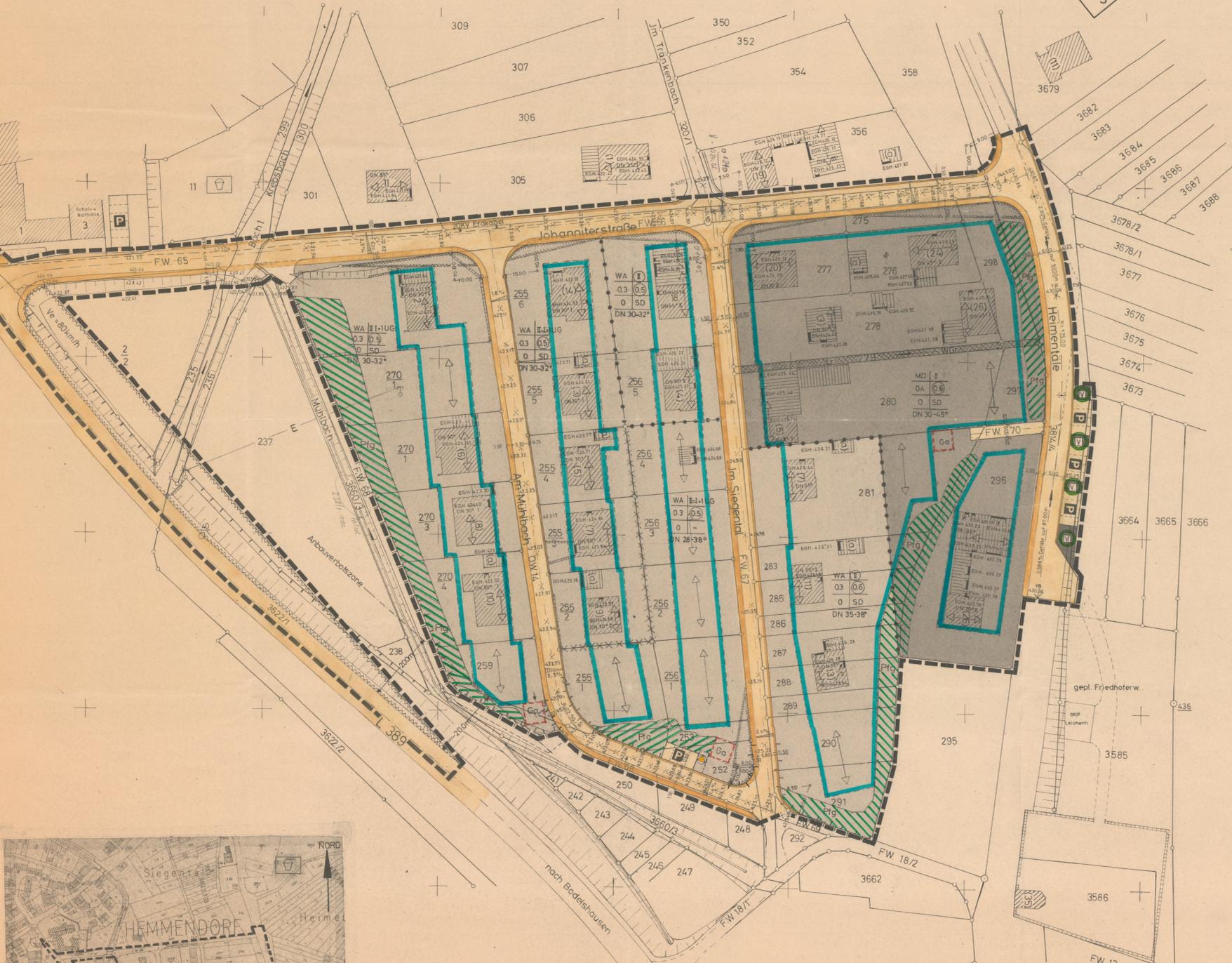
### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung
  - 1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einscrieb im Bebauungsplan.
  - 1.2 In Flächen, in denen durch Einscrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt wurde, sind insbesondere auch Satteldächer, Walmdächer, einseitige Dächer und Böcher mit versetzter Dachfläche zulässig. Bei einseitigen Dächern und Böchern mit versetzter Dachfläche kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, jedoch darf die Gebäudehöhe bis zum First nur max. 7,50 m über die von Baurechtlich festgesetzten Erdgeschoßfußböden betragen. Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.
  - 1.3 Als Dachdeckung ist dunkel gefärbtes Material zu verwenden.
  - 1.4 Dachanschlüsse sind nicht zulässig, ausgenommen für Sonnenkollektoren.
  - 1.5 Für Garagen in Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
  - 1.6 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dachneigung und die Garagennöhe gegenseitig anzugleichen.
2. Gebäudehöhen
  - 2.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:  
a) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung bis 30° auf 7,50 Meter  
b) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 30° bis 35° auf 3,00 Meter  
c) bei zweigeschossigen Gebäuden auf 5,75 Meter, bezogen auf die von Baurechtlich festzusetzende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
  - 2.2 In Bereich von Gebäudedachsprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.
3. Einfriedungen
  - 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen  
a) nicht höher als 0,70 m über Fahrbahn im Bereich der im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen  
b) nicht höher als 0,90 m über Fahrbahn außerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen ausgeführt werden.
  - 3.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,30 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
  - 3.3 Entlang der Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m bei lebenden Einfriedungen max. 1,50 m zulässig.

### III. Hinweis

- Geländeschnitte**  
 Dem Baugesuch sind mindestens 2 astliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.
- Erdgeschoßfußbodenhöhe**  
 Die DGNB wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
- Geländeregistrierung**  
 Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind weich abzumauern.  
 Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.
- Bodendenkmalpflege**  
 Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angetroffen, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen umgehend zu benachrichtigen.
- Schallschutzmaßnahmen**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Siegental" werden Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 bis 4 bei Fenstern von Aufenthaltsräumen gegen die L 395 je nach Abstand zur Lärmquelle empfohlen.

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



Bestandteil des Bebauungsplanes „Siegental Teil I“ ist der vorliegende Plan Anlage Nr.1

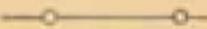
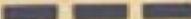
Für diesen Bebauungsplan gilt die Bauordnungsverordnung vom 15. September 1977 (GGBl. S. 1763)

Als Zusatzplan gilt der Straßenausbauplan Anlage Nr. 2 des Stadt-Tiefbauamts Rottenburg a.N. vom 17.7.1979

<p>Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 16.01.1979        Stadtplanungsamt        Bearbeiter: Amtleiter</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 11.11.1972 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1974 (BGBl. I S. 2755) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 16.02.1980        OBERBÜRGERMEISTER</p>	<p>ENTWORFEN:</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 03.01.79        Stadtplanungsamt        Hering        Amtsleiter</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 17.07.1975 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1974 (BGBl. I S. 2755) beschlossen, diesen Bebauungsplan — Entwurf — Änderung zuzustimmen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 16.02.1980        OBERBÜRGERMEISTER</p>
<p>Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung ist nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1974 (BGBl. I S. 2755) am 22.07.1979, nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1980 (BGBl. I S. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 16.02.1980        OBERBÜRGERMEISTER</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 23.05.1979 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1974 (BGBl. I S. 2755) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 16.02.1980        OBERBÜRGERMEISTER</p>
<p>Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1974 (BGBl. I S. 2755) mit Verfügung vom 30.05.1980 genehmigt worden.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 22.02.1980        OBERBÜRGERMEISTER</p>	<p>Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die Öffentl. Auslegung des Bebauungsplanes wurden am 12.08.1980 vom 18. August 1974 (BGBl. I S. 2755) am 22.07.1980, üblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>ROTTENBURG a. Neckar, den 23.02.1980        OBERBÜRGERMEISTER</p>

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

# Zeichenerklärung

-  ALTE FLURSTÜCKSGRENZE
-  NEUE FLURSTÜCKSGRENZE
- 278 FLURSTÜCKSNUMMER
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEB. PLANES
-  BAUGRENZE
-  BÖSCHUNG
-  FLÄCHENPFLANZGEBOT
-  PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME

- MD DORFGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- I=I+1UG 1VOLLGESCHOSS UND 1 ALS VOLLGESCHOSS ANZURECHNENDES UNTERGESCHOSS

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE

Ⓜ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND

03 GRUNDFLÄCHENZAHL

⓪.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0 OFFENE BAUWEISE

SD SATTELDACH

DN *DACHNEIGUNG*

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
-----------	------------------------

GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
------------------	---------------------

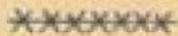
BAUWEISE	DACHFORM
----------	----------

DACHNEIGUNG

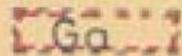
◁ → FIRSTRICHTUNG - ZWINGEND



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. FESTSETZUNGEN



GARAGENFLÄCHE



GARENZUFAHRT



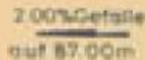
GEHWEG  
FAHRBAHN  
SCHRAMMBORD } VERKEHRSFLÄCHE



HÖHE STRASSENACHSE (AUSGEBAUT)



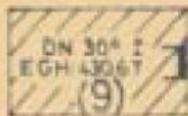
VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE



GEFÄLLERICHTUNG MIT % UND LÄNGENANGABE



ANFANG BZW ENDE DER VISIERAUSRUNDUNG



BESTEHENDE GEBÄUDE MIT DACHNEIGUNG,  
ZAHL DER GESCHOSSE,  
EINGANGSHÖHE



EINFRIEDUNGEN (MAUER)



SICHTSCHUTZFLÄCHE



TRAFOSTATION (GARAGENSTATION)



VERKEHRSGRÜNFLÄCHE



ÖFFENTLICHER PARKPLATZ



ZU- UND AUSFAHRTVERBOT



LEITUNGSRECHT

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

ENTWORFEN:

ROTTENBURG a. Neckar, den 18.01.1979

Stadtplanungsamt

Bearbeiter

Amtsleiter

ROTTENBURG a. Neckar, den 18.01.1979

Stadtplanungsamt

Hartig

Amtsleiter

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 8.11.1972 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. (S. 341)) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 17.07.1979 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. (S. 2256)) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — Ander zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 14.02.1980



OBERBÜRGERMEISTER

ROTTENBURG a. Neckar, den 14.02.1980



OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. (S. 2256)) für die Dauer eines Monats vom 07.08.1979 bis 10.09.1979 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 23.10.1979 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. (S. 2256)) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 14.02.1980



OBERBÜRGERMEISTER

ROTTENBURG a. Neckar, den 14.02.1980



OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. (S. 2256)) mit Verfügung vom 30.05.1980 genehmigt worden.

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung <sup>o.D.</sup> am 22./23.7.1980 bis 19. wurden gem. § 12 BBauG vom 18. August 1976 (BGBl. (S. 2256)) am 22./23.7.1980 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den 23.07.1980



OBERBÜRGERMEISTER

ROTTENBURG a. Neckar, den 23.07.1980



OBERBÜRGERMEISTER

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

# T e X T T E I L Z U M B E B A U U N G S P L A N

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

( § 9 BBauG )

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

1.2 Dorfgebiet - MD - (§ 5 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl }  
Geschoßflächenzahl } entsprechend dem Einschrieb  
Zahl der Vollgeschosse } 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 Cararen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

5.1 Caragen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen

5.2 Caragenflächen (CA) und in den überbaubaren Grundstücksflächen  
sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Caragen 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 bis 10 qm überdachter Fläche

b) genehmigungsfreie nicht überdachte Schwimmbecken

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

8.1 Pflanzgebot für Sträucher, Gebüsch und einheimischen Nutz- oder  
Laubbäumen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

8.2 In Flächen, in denen kein Pflanzgebot eingezeichnet ist, sind auf  
jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze,  
mindestens ein Nutz- oder Laubbäum mit 10/12 cm Stammumfang zu  
pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden  
können.

9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

9.1 Schallschutzmaßnahmen - siehe unter Hinweis

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

- 1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 1.2 In Flächen, in denen durch Einschrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt wurde, sind insbesondere auch Satteldächer, Walmdächer, einhöftige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche zulässig. Bei einhöftigen Dächern und Dächer mit versetzter Dachfläche kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, jedoch darf die Gebäudehöhe bis zum First nur max. 7,50 m über dem vom Baurechtsamt festgesetzten Erdgeschoßfußboden betragen. Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.
- 1.3 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.
- ~~1.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen für Sonnenkollektoren~~
- 1.5 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.6 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform-Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2. Gebäudehöhen

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:
- a) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung bis  $32^\circ$  auf 3,50 Meter
  - b) bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von  $33^\circ$  bis  $38^\circ$  auf 3,00 Meter
  - c) bei zweigeschossigen Gebäuden auf 5,75 Meter, bezogen auf die von Baurechtsamt festzusetzende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
- 2.2 Im Bereich von Gebäuderücksprünge sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen
- a) nicht höher als 0,70 m über Fahrbahn im Bereich der im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen
  - b) nicht höher als 0,90 m über Fahrbahn außerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen ausgeführt werden.
- 3.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,30 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 3.3 Entlang der Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m bei lebenden Einfriedungen max. 1,50 m zulässig.

### III. Hinweis

#### Geländeschnitte

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

#### Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGPH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

#### Geländerestaltung

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.

#### Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Siegental" werden Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 bis 4 bei Fenstern von Aufenthaltsräumen gegen die L 389 je nach Abstand zur Lärmquelle empfohlen.

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

durch

**GAUBENSATZUNG**

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

# 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.

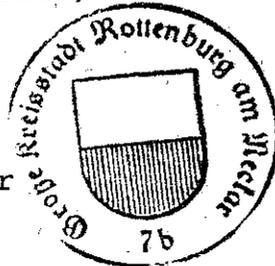
## § 4

### Inkrafttreten

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

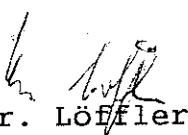
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

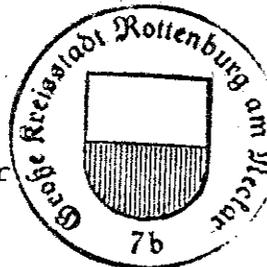
  
Dr. Löffler  
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

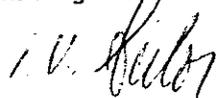
  
Dr. Löffler  
Oberbürgermeister



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 "Siegental"

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 8.11.1972 sowohl den Aufstellungsbeschluß wie auch Satzungsbeschluß gefaßt mit folgender Begründung:

### 1. Erfordernis der Planaufstellung:

Die Nachfrage nach Bauplätzen erfordert die Erschließung von neuem Baugelände. Das Gewann "Siegental" ist durch seine Lage für eine Erweiterung gut geeignet. Für den westlichen Teil des Baugebietes wird eine Baulandumlegung erforderlich. Der Gemeinde Hemmendorf werden an Erschließungskosten ca. 250.000.--DM entstehen.

Für die erneute öffentliche Auslegung werden weitere ergänzende Angaben zur Begründung gemacht: Das Baugebiet ist bereits zu 4/5 des Plangebietes überbaut. Die Ausweisung kann mit Recht im Flächennutzungsplan der Stadt Rottenburg a. Neckar als bebaute Wohnbaufläche ausgewiesen werden, deren Feststellung und öffentliche Auslegung noch in diesem Jahr erfolgt.

### 2. Äußere und innere Erschließung

Die Erschließungsmaßnahmen für dieses Plangebiet sind abgeschlossen mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Angeschlossen ist dieses Plangebiet an den Ort (L 389) durch die Johanniterstraße mit Ausbaubreiten von 0,50-6,00 und 1,50 m. Die innere Erschließung durch die Straßen Am Mühlbach und Im Siegental, deren Ausbaubreiten 1,50-5,00 und 0,25 bzw. 0,50m betragen. Die Straße Heimentäle ist noch auszubauen mit einer Ausbaubreite von 1,50-6,00 und 0,25 m und einem notwendigen Wendehammer.

Auf den Eintrag von Angaben wie Gefällrichtung und Visierbruchangaben im Bebauungsplan sowie von Beilagen der Straßenausbaupläne ist bewußt verzichtet worden, da die Straßen bereits endgültig fertiggestellt sind. Die fertig ausgebauten Straßenhöhen (Achse) sind örtlich aufgenommen und auf NN. bezogen im Bebauungsplan eingetragen. Desgleichen die EGFH der bestehenden Gebäude, so daß auch die Einzeichnung von Höhenschichtlinien keine Bedeutung mehr hat und nicht mehr erforderlich ist.

Durch die bereits abgeschlossene Baulandumlegung (rechtskräftig und grundbuchrechtlich eingetragen) ist es nicht mehr möglich, öffentliche Stellplätze innerhalb des Baugebietes verwirklichen zu können, da nach dem ersten festgestellten Bebauungsplanentwurf keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen waren..

Die noch mögliche Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen ist im Plan eingezeichnet. Mit herangezogen werden kann noch der außerhalb des Geltungsbereiches bei Gebäude 3 fertiggestellte öffentliche Parkplatz.

Für eine später notwendig werdende Erweiterung und Erhöhung des Strombedarfs ist der Standort einer Trafostation ausgewiesen. Diese wird von dem Versorgungsunternehmen letztendlich als ausreichend angesehen.

Auf Flst. 11, außerhalb des Plangebietes ist bereits ein Kinderspielplatz ausgebaut. Ein weiterer Kinderspielplatz wird in dem z.Zt. geplanten Baugebiet "Lettenbreite Nord" (siehe Übersichtsplan) angelegt, so daß es nicht notwendig ist, innerhalb des bereits bebauten Wohngebietes einen Kinderspielplatz auszuweisen.

### 3. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung besteht in diesem bereits bebauten Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet - WA - und im nord-östlichen Teil als Dorfgebiet - MD -. Die Bauweise ist offen mit ein-oder zweigeschossigen Gebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser.

### 4. Lärmschutz-Schallschutz

Das Baugebiet wird von der L 389 (Hemmendorf-Bodelshausen) tangiert. Diese ist voll ausgebaut und liegt wesentlich höher wie das Baugebiet, zumindest im westlichen Bereich. Beim Ausbau der L 389 bestand schon das Baugebiet Siegental. Notwendige Lärmschutzmaßnahmen waren damals nicht notwendig und können heute in Form eines Lärmschutzwalles nicht mehr getroffen werden, da die Fläche zur Aufschüttung nicht vorhanden ist und zudem die Entwässerung entlang der L 389 auf die gesamte Länge mit nicht unerheblichen Mitteln verlegt werden müßte. Die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles innerhalb des Baugebietes selbst (unmittelbar vor den bestehenden Wohngebäuden) würde eine solche Höhe erfordern, daß die Wohnqualität nicht verbessert, sondern beeinträchtigt würde.

Auf Grund der Angaben aus der amtlichen Verkehrsmengenkarte von 1975 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr der L 389 zwischen Hemmendorf und Bodelshausen 1387 Kfz (1206 Pkw + 181 Lkw). Die Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels ist auf das Jahr 1990 hochgerechnet und ergibt nach dieser Hochrechnung bei 25 m Entfernung tagsüber 59 dB(A) und nachts 52 dB(A). Bei einer Entfernung von 100 m tagsüber 54 dB(A) und nachts 47 dB(A).

Nach dem z.Zt. geltenden Recht (Erl. v. 06.12.1977) liegt die Grenze des Zumutbaren für Gebiete die überwiegend dem Wohnen dienen und von anderen Störfaktoren nicht vorbelastet sind, bei 60 dB(A) bei Tag und bei 50 dB(A) bei Nacht.

Auch bei einem Zuschlag bis 3 dB(A) für höhere Geschwindigkeit (Außenstrecke der L 389) liegt die Lärmbelastigung unter den gebietsbezogenen Planungsrichtwerten und nur für die nehegelegensten Wohngebäude im Grenzwert. Für alle dahinter gelegenen Wohngebäude (östlich) verringert sich die Lärmbelastigung ganz wesentlich (10-15 dB(A)).

Nach dieser Berechnung und nicht zuletzt auf Grund der Tatsache, daß das Baugebiet seit über 10 Jahren bebaut ist und wird, erscheint eine Forderung für Lärmschutzmaßnahmen nicht gerechtfertigt.

Für das noch nicht erstellte Wohngebäude auf Flst. 259 werden jedoch Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern empfohlen.

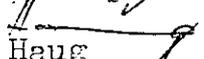
#### 5. Kostenschätzung mit Planverwirklichung

Für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für den Straßenbau entstehen keine Kosten mehr. Diese sind bereits durchgeführt. Nur die Straße Heimentäle ist noch im Endausbau herzustellen. Ihr Ausbau ist weniger für das Plangebiet als vielmehr für die Friedhofserweiterung mit neuem Zugang erforderlich. Der notwendige Grunderwerb zum Ausbau der Straßen von der Gemeinde, soweit erforderlich und nicht durch die durchgeführte freiwillige Bodenordnung bereitgestellt, bereits durchgeführt. Die notwendige Neugestaltung der Grundstücke ist katastermäßig wie grundbuchrechtlich abgeschlossen. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Grenzen und Grundstücksbezeichnungen sind endgültig und rechtsverbindlich.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 12. Julim1979

Stadtplanungsamt

  
Haug  
Verm. Ing.