

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Kreis Tübingen
Gem. Obernau

LAGEPLAN

zum Bebauungsplan

"Bachäcker"

Fertigung 3

Gemeinde Obernau
Bebauungsplan "Bachäcker"

Inhalt des Bebauungsplans:

- Art der baulichen Nutzung:** (§ 4 Baunutzungsverordnung) Allgemeines Wohngebiet (WA), ausgenommen die beiden Eckgrundstücke an der LIO 370
- Maß der baulichen Nutzung:** (§ 17 Baunutzungsverordnung) Vollgeschoss zwingend. Die Gebäude beiderseits der geplanten Straße "A" sind bergseitig 1-, talseitig 2-geschossig (vom vorh. Gelände ab) zu erstellen. ~~Gebäude~~ Grundflächenzahl (GGZ) = 0,30
~~Grund~~
- Bauweise:** Offene Bauweise
- Begründung:** Der Bebauungsplan "Bachäcker" regelt die städtebauliche Ordnung in nordöstlicher Richtung zwischen 2 vorhandenen Ortsteilen. Der Gemeinde Obernau werden innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans voraussichtlich 60 000,- DM Erschließungskosten entstehen.

5. Bauart

- Stellung der Gebäude entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.
- Dachform:** Satteldach, Dachneigung: 32°
Kniestock: höchstens 2,50 m
- Dachdeckung:** engoblierte Ziegel
Gebäudehöhe: talseitig (≅ 5,50 m) ab vorhandenem Gelände
bergseitig (≅ 3,20 m)
- Mindestgrenzabstand:** 3,00 m
- Garagen:** die Garagen sollten in der Regel als Grenzbauten erstellt werden (Doppelgaragen).
Dachform: Satteldach mit 20° Dachneigung, Dachdeckung: eng. Ziegel
Pultdach: mit 10° Neigung, Eindeckung mit engob. Wellenbestplatten, Traufhöhe: 2,60 m im Mittel
- Nebengebäude:** Schuppen und Kleintierställe sind bis zu einer Grundfläche von 25 qm zugelassen; dieselben sind auf Grundstücksgrenze möglichst als Doppelgebäude zu erstellen.
Dachform: Satteldach mit 20° Dachneigung und mit engob. Ziegeln eingedeckt, Traufhöhe: ≅ 2,50 m
Firsthöhe: ≅ 3,60 m über gewachsenem Gelände.

- Die Feststellung der Erdgeschossfußbodenhöhen hat in jedem Fall mit der Genehmigung des Bauvorhabens zu erfolgen. Dem Baugesuch ist deshalb ein Geländeschnitt (in der Mitte des Grundstücks geschnitten bis zur Straße) beizufügen, aus dem die genauen Höhenverhältnisse (bezogen auf N.N.) zu ersehen sind.
- Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf dem Baugrundstück soll der natürliche Geländeverlauf nicht durch übermäßige Eingriffe verändert werden. Auch ist dabei ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken zu schaffen bzw. auf deren Verhältnisse Rücksicht zu nehmen.
- Da oft mit einer späteren Errichtung von Garagen zu rechnen ist, sind in den Baueingabeplänen für das Hauptgebäude die Stellung und Gestaltung der Nebengebäude anzugeben.
- Die Grundstücke sind entlang der Straße mit einer 25 - 30 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsrauhem Beton von der Straße aus gemessen, sofern die Geländeverhältnisse keine grössere Höhen erfordern, einzufriedigen. Senkrechter oder schräger Holzzaun, höchstens 0,80 m hoch.

Zeichenerklärung

	genehmigt (alt)		neu		Straße (Verkehrs- / Gehwegflächen)
					Vorgärten
					Baugrenze bzw. früher genehm. Baulin.
					Baustreifen
					Baugrenze
					Bauverbot
					Umfangsgrenze
					herausgefalten
					Sichtdreieck (von sich behinderender Bebauung und Anpflanzung freizukalten)

Genehmigt
Blatt 1-
Tübingen, den 27.11.1964
Landratsamt

Vervielfältigung
auch in anderem Maßstab nur mit Genehmigung
des Staatl. Vermessungsamts Tübingen

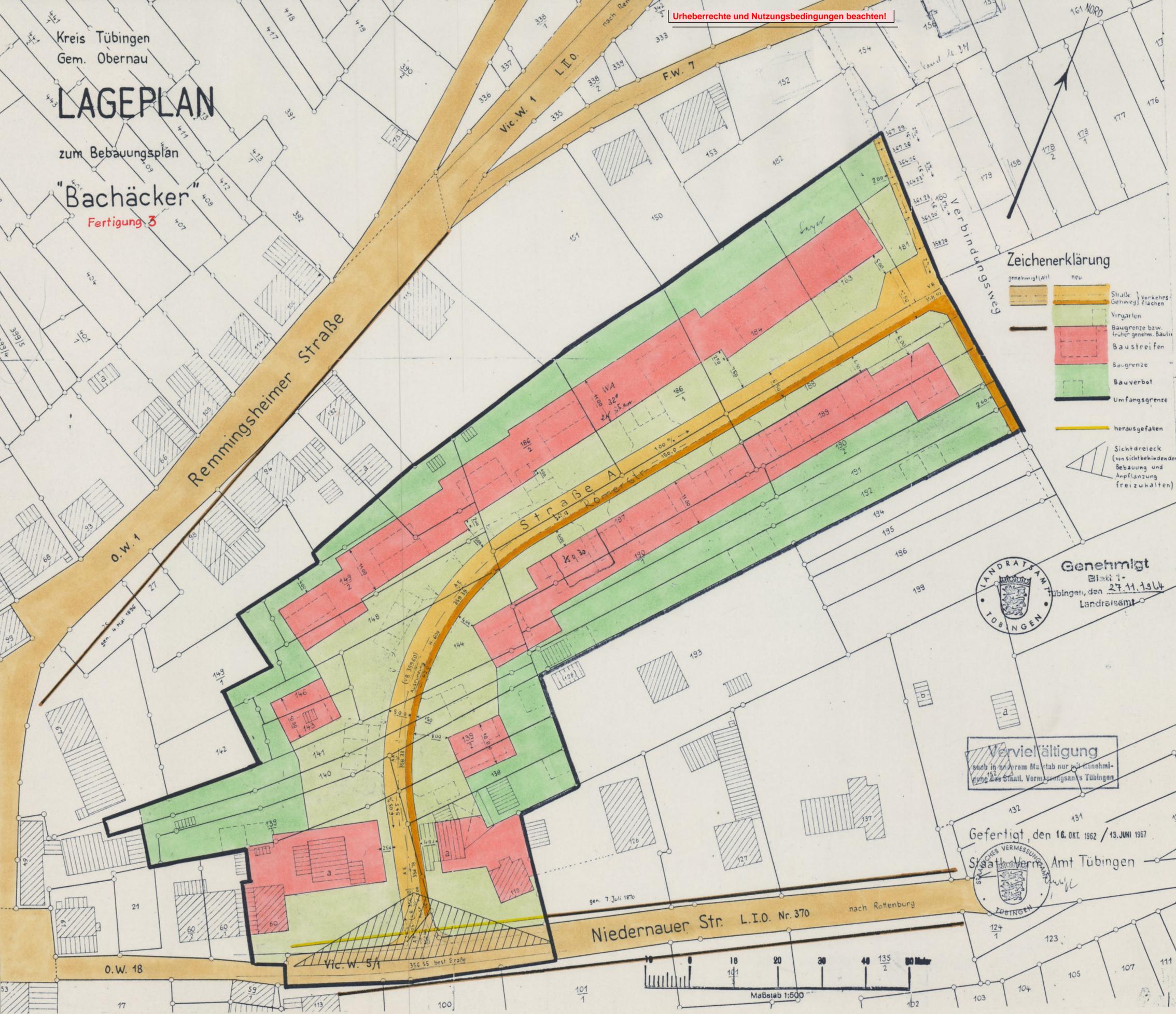
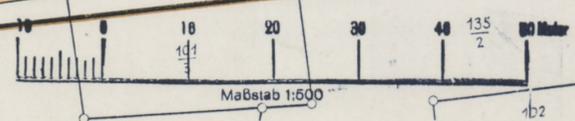
Gefertigt, den 16. OKT. 1962 / 19. JUNI 1967

Staatl. Vermessungsamt
Tübingen

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

*Beim Bauvorh. wurde behauptet Obernau
mit Arch. Rölling wurde verwendet
Paragraf 5 m ABG dadurch überschritten
da keine Baulinie.
Kommune bitten o vorne dafür
50 cm xx durch Richtsprünge
hier dann der xx etwas höhere
Umströcke m. + 6 P km*

Reg. Nr.: 225



Gemeinde Obernau

Bebauungsplan "Bachäcker"

Inhalt des Bebauungsplans:

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA),
(§ 4 Baunutzungsverordnung) ausgenommen die beiden Eckgrundstücke an der LIO 370
2. Maß der baulichen Nutzung: Vollgeschosse zwingend.
(§ 17 Baunutzungsverordnung) Die Gebäude beiderseits der geplanten Straße "A" sind bergseitig 1-, talseitig 2-geschossig (vom vorh. Gelände ab) zu erstellen.
~~Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,30~~
~~GRUND-~~
3. Bauweise: Offene Bauweise

4. Begründung

Der Bebauungsplan "Bachäcker" regelt die städtebauliche Ordnung in nordöstlicher Richtung zwischen 2 vorhandenen Ortsteilen.
Der Gemeinde Obernau werden innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans voraussichtlich 60 000,- DM Erschließungskosten entstehen.

5. Bauart

Stellung der Gebäude entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

Dachform: Satteldach, Dachneigung 32°

Kriestock: höchstens 25 cm

Dachdeckung: engobierte Ziegel

Gebäudehöhe: talseitig \approx 5,50 m) ab vorhandenem Gelände
bergseitig \approx 3,20 m)

Mindestgrenzabstand : 3,00 m

Garagen: die Garagen sollten in der Regel als Grenzbauten erstellt werden (Doppelgaragen).

Dachform: Satteldach mit 20° Dachneigung,
Dachdeckung: eng. Ziegel

Pulldach mit 10° Neigung,
Eindeckung mit engob. Wellasbestplatten,
Traufhöhe: 2,60 m im Mittel

Nebengebäude: Schuppen und Kleintierställe sind bis zu einer Grundfläche von 25 qm zugelassen; dieselben sind auf Grundstücksgrenze möglichst als Doppelgebäude zu erstellen.

Dachform: Satteldach mit 20° Dachneigung und mit engob. Ziegeln eingedeckt,
Traufhöhe : \approx 2,50 m

Firsthöhe: \approx 3,60 m über gewachsenem Gelände.

6. Die Feststellung der Erdgeschossfußbodenhöhen hat in jedem Fall mit der Genehmigung des Bauvorhabens zu erfolgen. Dem Baugosuch ist deshalb ein Geländeschnitt (in der Mitte des Grundstücks geschnitten bis zur Strasse) beizufügen, aus dem die genauen Höhenverhältnisse (bezogen auf N.N.) ~~er~~ zu ersehen sind.
7. Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf dem Baugrundstück soll der natürliche Geländeverlauf nicht durch übermäßige Eingriffe verändert werden. Auch ist dabei ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken zu schaffen bzw. auf deren Verhältnisse Rücksicht zu nehmen.
8. Da oft mit einer späteren Errichtung von Garagen zu rechnen ist, sind in den Baueingabeplänen für das Hauptgebäude die Stellung und Gestaltung der Nebengebäude anzugeben.
9. Die Grundstücke sind entlang der Strasse mit einer 25 - 30 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsrauhem Beton von der Strasse aus gemessen, sofern die Geländeverhältnisse keine grössere Höhen erfordern, einzufriedigen. Senkrechter oder schräger Holzzaun, höchstens 0,80 m hoch.

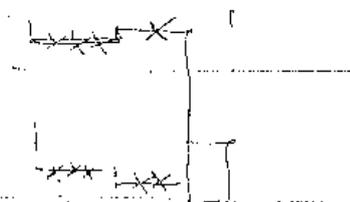
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Bau Bauvorh. kleine Holzweilblech Oberbau
mit hoch Abklärung würde verwendet.

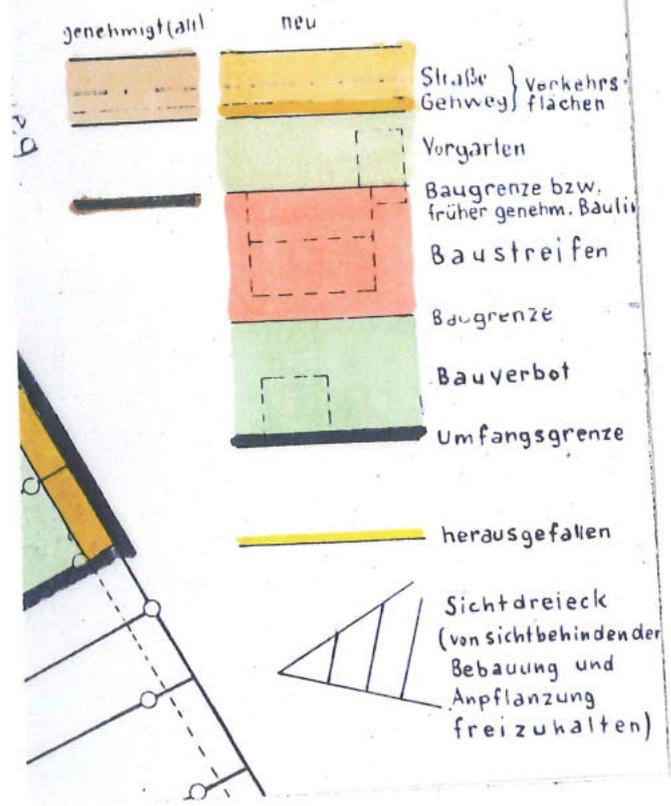


Garage 5 m ABH dadurch überschritten
der unteren Baubauart.
Umierock. hinten 5 vorne dafür
50 cm + x durch Rückspinnung siehe
h/w. davon der xxx etwas höhere
Umieröcke

11.7.68 km

Reg. Nr.: 225

Zeichenerklärung





Genehmigt

Blatt 1-

Tübingen, den 27.11.1964

Landratsamt



Vervielfältigung
auch in anderem Maßstab nur mit Genehmigung des Staatl. Vermessungsamts Tübingen

132

131

$\frac{124}{2}$

Gefertigt, den 16. OKT. 1962 / 19. JUNI 1967



Staatl. Verm. Amt Tübingen

$\frac{124}{1}$

123

105

107

111

104

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.

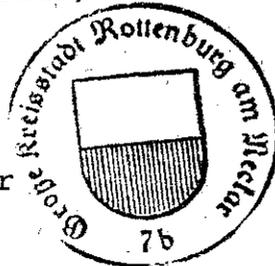
§ 4

Inkrafttreten

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

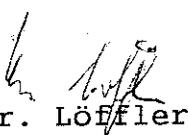
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

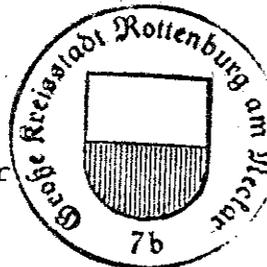

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

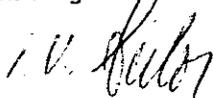

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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"

4. Begründung

Der Bebauungsplan "Bachäcker" regelt die städtebauliche Ordnung in nordöstlicher Richtung zwischen 2 vorhandenen Ortsteilen.

Der Gemeinde Obernau werden innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans voraussichtlich 60 000,- DM Erschließungskosten entstehen.