

3. Fertigung

Gemeinde Oberndorf

Bebauungsplan "Kelteräcker"

Auf den Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung 1968 (Baugesetzblatt S. 127, ber. 1969 S.11) Anwendung.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3
offene Bauweise
- Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baurechtliche Festsetzungen:

- Hauptgebäude:**
- Stellung der Gebäude: Für die Stellung und Firstrichtung gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.
 - Dachform: Satteldach
 - Dachneigung: DN: 28 - 30
 - Kniestock KM: 0 - 60 cm
 - Dachdeckung: engoblierte Ziegel
- Sockelhöhe:**
- Die E.G.-Fußbodenhöhen sind im Bebauungsplan festgelegt.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Garagen:

Einfriedigungen:

Geländegestaltung:

Begründung:

Die Nachfrage nach Bauplätzen erfordert die Erschließung von weiteren Baugelände. Das Gelände "Kelteräcker", am Anschluß an den bebauten Ortsteil in südwestlicher Richtung, ist für eine Wohnbebauung besonders geeignet. Das vorgesehene Baugelände grenzt im Westen an die L 366 an. Um eine Neuordnung durchzuführen zu können, wird eine Baulandumlegung für das ganze Gebiet erforderlich. Das Baugelände umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 6 ha. Der Bebauungsplan "Kelteräcker" setzt die städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet, das als Reines Wohngebiet bestimmt ist, fest. Der Gemeinde Oberndorf werden durch die Erschließung dieses Geländes ca. DM Kosten entstehen.

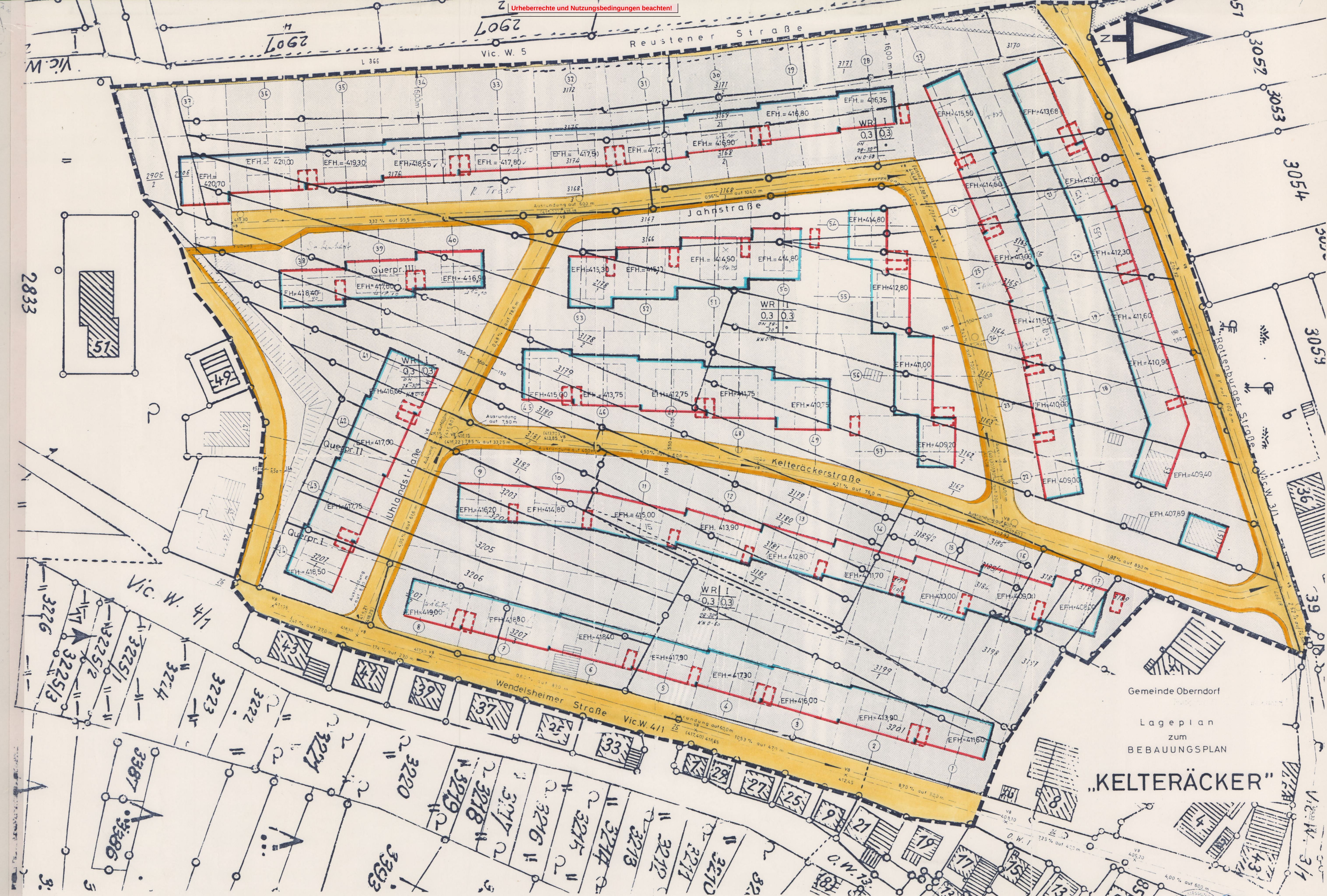
Zeichenerklärung:

Reines Wohngebiet	WR	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,3	Geschossflächenzahl
Dachneigung DN 28-30			Offene Bauweise
Kniestock KM 0-60 cm			

- WR = Reines Wohngebiet
- Baulinie neu
- Baugrenze
- Bauweg
- Streifenverkehrsflächen
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Querschnitt

10 0 20 30 40 50 Meter

N=1:500



Gemeinde Oberndorf

Lageplan
zum
BEBAUUNGSPLAN

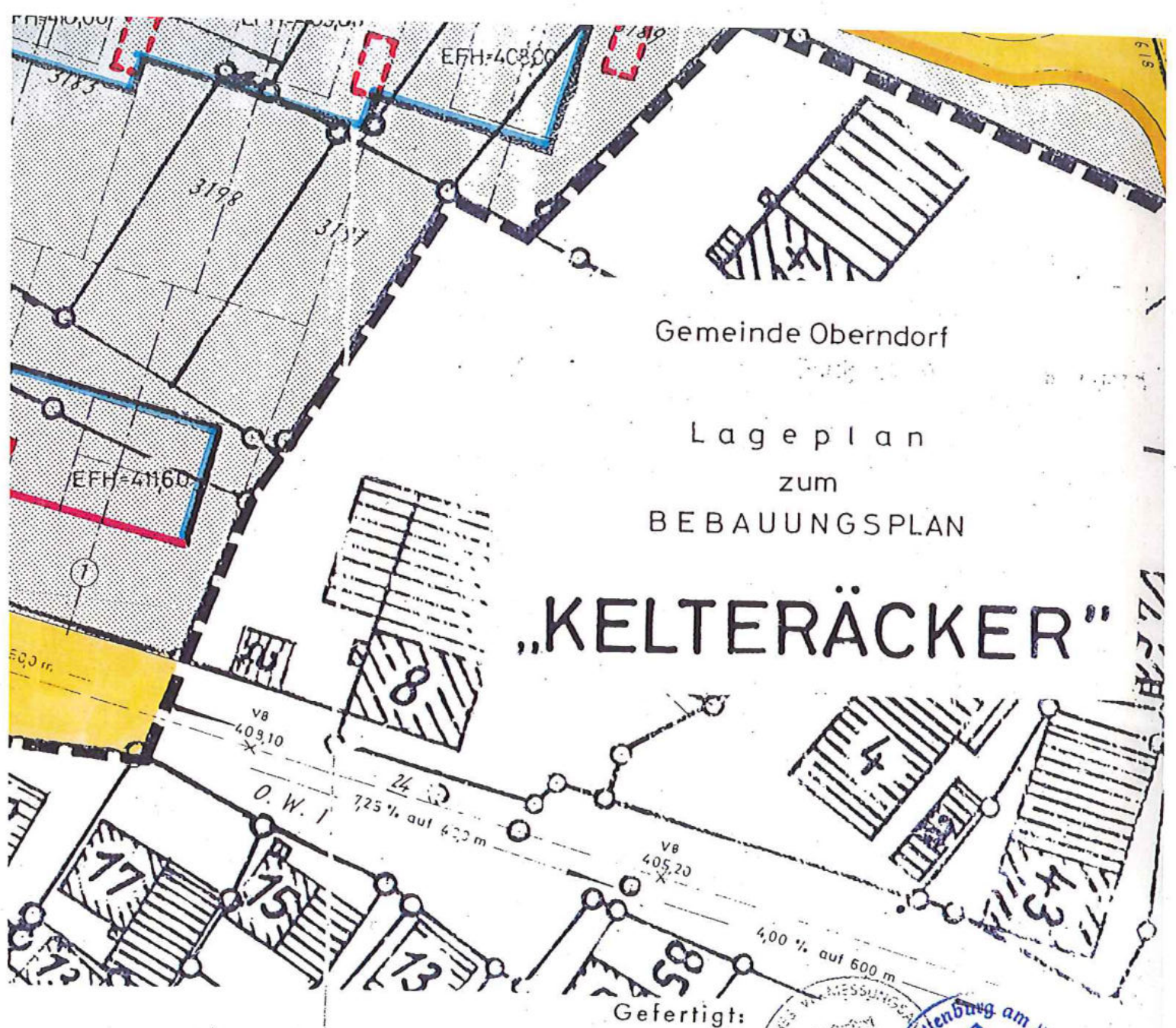
„KELTERÄCKER“

Gefertigt:

Tübingen, den 27. Juli 1978

Staatliches Vermessungsamt

genehmigt 15.10.1970



Gemeinde Oberndorf

Lageplan
zum
BEBAUUNGSPLAN

„KELTERÄCKER“

Gefertigt:

Tübingen, den 27. JULI 1970
Staatliches Vermessungsamt

Handwritten signature



genehmigt 15.10.1970

Gemeinde Oberndorf
=====

Bebauungsplan "Kelteracker"

Auf den Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung 1968
(Bundesgesetzblatt S. 1237, ber. 1969 S.11) Anwendung.

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.) Art der baulichen Nutzung:
- 2.) Maß der baulichen Nutzung:

- 3.) Bauweise (§ 22 BauNVO)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3
offene Bauweise

B) Baurechtliche Festsetzungen:

Hauptgebäude:

a) Stellung der Gebäude: Für die Stellung und Einstrichung gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

b) Dachform: Satteldach

c) Dachneigung: EN: 28 - 30

d) Kniestock KH: 0 - 60 cm

e) Dachdeckung: engoblierte Ziegel

g) Sockelhöhe:

Die E.G.-Fußbodenhöhen sind im Bebauungsplan festgelegt.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Garagen:

Die Lage der Garagen richtet sich nach den Eintragungen im Bebauungsplan oder dieselben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzbauten zugelassen.

Dachform: Flachdach, Pultdach mit 8% Neigung oder Giebeldach mit 20% Neigung

Die Grundstücke entlang der Straßen sind mit einer ca. 25 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus Schalungsrauh-Beton und einer dahintersitzenden Hecke oder einem Holzzaun einzufriedigen.

Gesamthöhe höchstens 1,00m.

Sämtliche Gebäude sind zu verputzen oder zu verkleiden, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

Einfriedigungen:

Geländegestaltung:

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht störend verändert werden. Steile Böschungen oder Stützmauern zu den Nachbargrundstücken sind zu vermeiden.

C Begründung:

Die Nachfrage nach Bauplätzen erfordert die Erschließung von weiterem Baugebiete. Das Gewand "Kelteracker", am Anschluß an den bebauten Ortsteil in südwestlicher Richtung, ist für eine Wohnbebauung besonders geeignet. Das vorgesehene Baugebiet grenzt im Westen an die L 366 an. Um eine Neuordnung durchführen zu können, wird eine Baulandumlegung für das ganze Gebiet erforderlich. Das Baugebiete umfasst eine Gesamtfläche von ca 6 ha. Der Bebauungsplan "Kelteracker" setzt die städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet, das als Reines Wohngebiet bestimmt ist, fest. Der Gemeinde Oberndorf werden durch die Erschließung dieses Geländes ca DM Kosten entstehen.

Zeichenerklärung

Reines Wohngebiet	WR	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,3	Geschoßflächenzahl
Dachneigung DN 28-30		O	Offene Bauweise
Kniestock KN 0- 60 cm		-	



WR = Reines Wohngebiet



Baulinie neu



Baugrenze



Gehweg



Fahrbahn

Straßenverkehrsflächen



Grenze des adml. Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Querprofil

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 harmonisieren. 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 Walmdächer

Die **Summe der Einzelbreiten** der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.

4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

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

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

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.

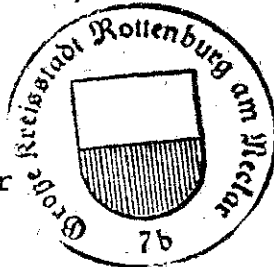
§ 4

Inkrafttreten

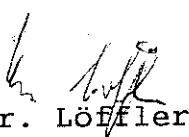
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

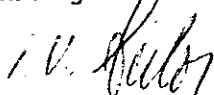

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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" "Gäblesäcker" "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"
Seebornn:	"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:

Die Nachfrage nach Bauplätzen erfordert die Erschließung von weiterem Baugebiete. Das Gewand "Kelteracker", am Anschluß an den bebauten Ortsteil in südwestlicher Richtung, ist für eine Wohnbebauung besonders geeignet. Das vorgesehene Baugebiet grenzt im Westen an die L 366 an. Um eine Neuordnung durchführen zu können, wird eine Baulandumlegung für das ganze Gebiet erforderlich. Das Baugebiete umfasst eine Gesamtfläche von ca 6 ha. Der Bebauungsplan "Kelteracker" setzt die städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet, das als Reines Wohngebiet bestimmt ist, fest. Der Gemeinde Oberndorf werden durch die Erschließung dieses Geländes ca DM Kosten entstehen.