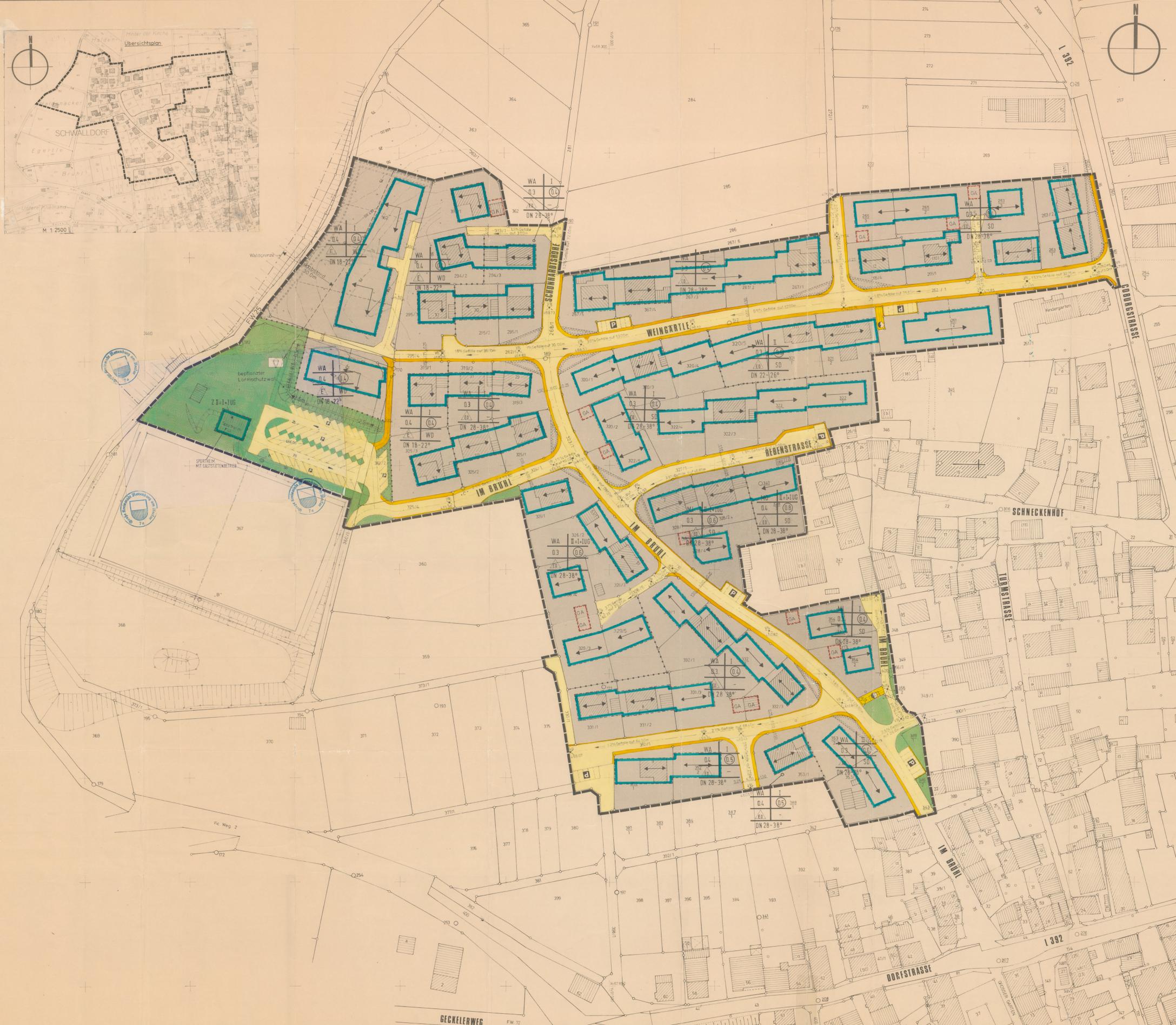
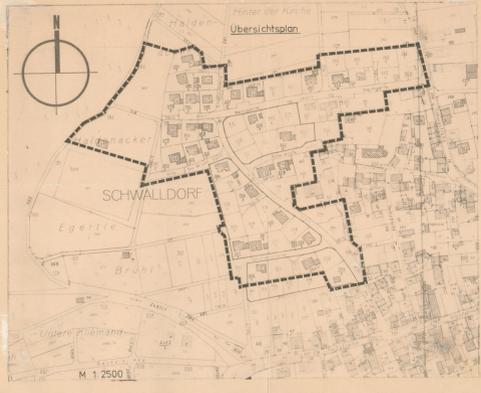


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA ALLEGEMEINES WOHNGEBIET
 - MB BERGEBIET
 - MI MISCHEBIET

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- D=I+IUG
0
1
0.3
0.4
- 1 VOLLGESCH. TALENTO ALS VOLLGESCH. ZU ZAHLENDES INTERESSESCH
ZAH. DER VOLLGESCH. ALS HÜCHSTGRENZE
ZAH. DER VOLLGESCH. ALS HÜCHSTGRENZE
GRUNDLÄCHENZAH. (GRZ)
GESCHLOSSLÄCHENZAH. (GFZ)

- BAUWEISE**
- OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
 - OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 - DN DACHNEIGUNG
 - SD SATTELDACH
 - WD WALMBACH
- ← HAUPTRICHTUNG ZWINGEND
↖ WINKELBAUEISE ZWINGEND

- GRENZEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
 - ABGRENZUNG
 - ... ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

- VERKEHRSLÄCHEN**
- GEHWEG
 - FAHRBAHN
 - SCHRAMMBOHD
 - OFFENTLICHER PARKPLATZ

- GRÜNFLÄCHEN**
- KINDERSPIELPLATZ

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- TRAFIESTATION
 - BAUGEBIET WA I D=I+IUG 0.3 (0.4)
 - ZAH. DER VOLLGESCH. GRZ GFZ FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHAHLNE
 - BAUWEISE DACHFORM
 - DACHNEIGUNG
 - PFLANZGEBIET
 - GARAGENFLÄCHE
 - BEPFLANZTER LÄRM-SCHUTZWALL MIT WEIDENPILZ
 - SICHTSCHUTZFLÄCHE

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANMÄSSIGKEIT FESTESETZUNGEN
 - 1.1. Bauliche Nutzung 5.9 Abs. 1 BauGB
 - 1.2. Art der baulichen Nutzung 5.9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.3. allg. Wohngebiet gem. § 4 BauVO 5.9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.4. allg. Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauVO sind nicht zulässig.
 - 1.5. Mischgebiet gem. § 6 BauVO 5.9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 1.6. Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauVO sind nicht zulässig.
 - 1.7. Berggebiet gem. § 5 BauVO 5.9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 2. Stellung der baulichen Anlagen 5.9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 3. Stellplätze und Garagen 5.9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 4. Garagen sind zulässig:
 - 4.1. auf den in Bebauungsplan eingezeichneten Flächen
 - 4.2. in der überbauten Grundstücksfläche an nur einer seitlichen Grundstücksgrenze unter Einhaltung eines Abstandes von der Verkehrsfläche von mind. 5,00 m.
 - 4.3. sofern es nach den Straßenbahnen möglich ist, sind Garagen auch in Hausgebäude zulässig.
 - 4.4. Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den in Bebauungsplan eingezeichneten Stellflächen.
 5. Sicherflächen 5.9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Die den Festsetzungen sind die in Bebauungsplan eingezeichneten Sicherflächen von jeder baulichen und nichtbaulichen Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
- 2. Bebauungsplanänderung** 5.9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Die in Bebauungsplan eingezeichneten Flächen sind als öffentliche Flächen zu pflegen.
11. LANDWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN 5.9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 1.1. Dachgestaltung 5.11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.2. Dachhöhe und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einbeschrieb in Bebauungsplan
 - 1.3. In Flächen, in denen durch Einbeschrieb in Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt wurde, sind sowohl Schieferdächer, Walddächer, auch einseitige Dächer und Dächer mit verstellter Dachfläche zulässig, bei einseitigen Dächern und Wänden mit verstellter Dachfläche kann von der Festsetzung Dachneigung abgesehen werden, jedoch auf die Gebäudehöhe bis zum First nur max. 7,50 m über der Festsetzung LHM zulässig.
 - 1.4. Pflichten und Flächen sind unantastbar.
 - 1.5. Als Dachdeckung ist dunkel gefärbtes Material vorzuziehen.
 - 1.6. Dachneigung sind nicht zulässig.
 - 1.7. Garagen sind von den o. g. Festsetzungen ausgenommen.
 - 1.8. Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist Dachform, Dachneigung und die Garagenhöhe gegenseitig anzupassen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

2. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) BauGB (BauGB) vom 02.02.1994 (BauGB I 2533) am 22.02.1995
2. Bürgerbegehren gem. § 3 (1) BauGB am 08.03.1995
3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB am 21.03.1995
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 04.03.1995 bis 14.04.1995
5. Satzungsbeschluss gem. § 3 (3) BauGB am 28.06.1995
6. Anzeigenerfordern gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 20.12.1995 Nr. 22-20/201 2-1-1000/95
7. Inkrafttreten mit der örtlichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 22.02.1995

ROTTENBURG 24.01.1995

Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) BauGB (BauGB) vom 02.02.1994 (BauGB I 2533) am 22.02.1995
2. Bürgerbegehren gem. § 3 (1) BauGB am 08.03.1995
3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB am 21.03.1995
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 04.03.1995 bis 14.04.1995
5. Satzungsbeschluss gem. § 3 (3) BauGB am 28.06.1995
6. Anzeigenerfordern gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 20.12.1995 Nr. 22-20/201 2-1-1000/95
7. Inkrafttreten mit der örtlichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 22.02.1995

ROTTENBURG 24.01.1995

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MD	DORFGEBIET
MI	MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II=I+IUG	1 VOLLGESCHOSS, TALSEITIG ALS VOLLGESCHOSS ZU ZÄHLENDES UNTERGESCHOSS
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE

	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
DN	DACHNEIGUNG
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH
	HAUPTFIRSTRICHTUNG ZWINGEND
	WINKELBAUWEISE ZWINGEND

GRENZEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
	BAUGRENZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

	GEHWEG FAHRBAHN SCHRAMMBORD
	ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

GRÜNFLÄCHEN

	KINDERSPIELPLATZ
--	------------------

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	TRAFOSTATION
--	--------------

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRZ	GFZ	
BAUWEISE	DACHFORM	
DACHNEIGUNG		

	PFLANZGEBOT
--	-------------

	GARAGENFLÄCHE
--	---------------

	BEPFLANZTER LÄRMSCHUTZWALL MIT HÖHENANGABE
--	---

	SICHTSCHUTZFLÄCHE
--	-------------------

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
 durch
GAUBENSATZUNG
 rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995



in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 Abs. 1 BBauG
BauNVO
1. Bauliche Nutzung
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1 - 15 BauNVO
- WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
sind nicht zulässig.
- MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht
zulässig.
- MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16 - 21 BauNVO
- Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und
Zahl der Vollgeschosse sind entsprechend
dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.
- 1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO
- entsprechend dem Einschrieb im
Bebauungsplan
2. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
- Firstrichtung zwingend, wie im
Bebauungsplan eingezeichnet.
3. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
- 3.1 Garagen sind zulässig:
- auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen
und
 - in der überbaubaren Grundstücksfläche an nur einer
seitlichen Grundstücksgrenze unter Einhaltung eines
Abstandes von der Verkehrsfläche von
mind. 5,00 m.
- 3.2 Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind
Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.
- 3.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht
überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht
auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sicht-
flächen.
4. Sichtflächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
- An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan
eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen
und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung frei-
zuhalten.
5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
§ 14 Abs. 1 BauNVO
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO
nicht zulässig, ausgenommen Pergolen bis 10 m²
überdachter Fläche.
6. Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
- Auf den im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot
gekennzeichneten Flächen sind Bäume und
Sträucher dicht zu pflanzen.

2. Bebauungsplanänderung

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 111 LBO Bad.-Württ.
1. Dachgestaltung § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- 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 neben Sattel-
dächern, Walmdächern, auch einhüftige Dächer und Dächer
mit versetzter Dachfläche zulässig. Bei einhüftigen
Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche
kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen
werden, jedoch darf die Gebäudehöhe bis zum First
nur max. 7,50 m über der festgesetzten EGFH betragen.
- 1.3 Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig.
- 1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material
zu verwenden.
- ~~1.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~
- 1.6 Garagen sind von den o. g. Festsetzungen ausgeschlossen.
- 1.7 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen
Grundstücksgrenze ist die Dachform - Dacheindeckung
und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.
2. Gebäudehöhen § 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO
- 2.1 die Gebäudehöhe wird festgesetzt:
- bei 1-geschossigen Gebäuden auf max. 3,50 m
 - bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 6,00 m
- Bezogen auf die von der Baurechtsbehörde festgesetzten
Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut
und Aussenmauerwerk.
3. Einfriedungen
- 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs-
flächen dürfen nicht höher als 0,80 m über
Fahrbahn ausgeführt werden.
- 3.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,30 m
über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 3.3 Entlang den Nachbargrundstücken ist eine Einfriedung
von max. 1,20 m zulässig.
4. Verkabelung
- Freileitungen sind nicht zulässig. Sämtliche
Starkstrom- und Fernmeldeleitungen sind unter-
irdisch zu verlegen.
5. Antennen
- Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.
6. Hinweis
- 6.1 Geländeschnitte
- Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte
über das Baugrundstück beizufügen.
- 6.2 Geländegestaltung
- Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken
darf der natürliche Geländeverlauf nicht abzuschrägen.
Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß
herzustellen.
- 6.3 Bodendenkmalpflege
- Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte
Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt
- Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

Gesetzliche Grundlagen

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763);
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 18.03.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 03.12.1976
und am 06.07.1979;
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (GBl. S. 322),
zuletzt geändert am 12.02.1980;

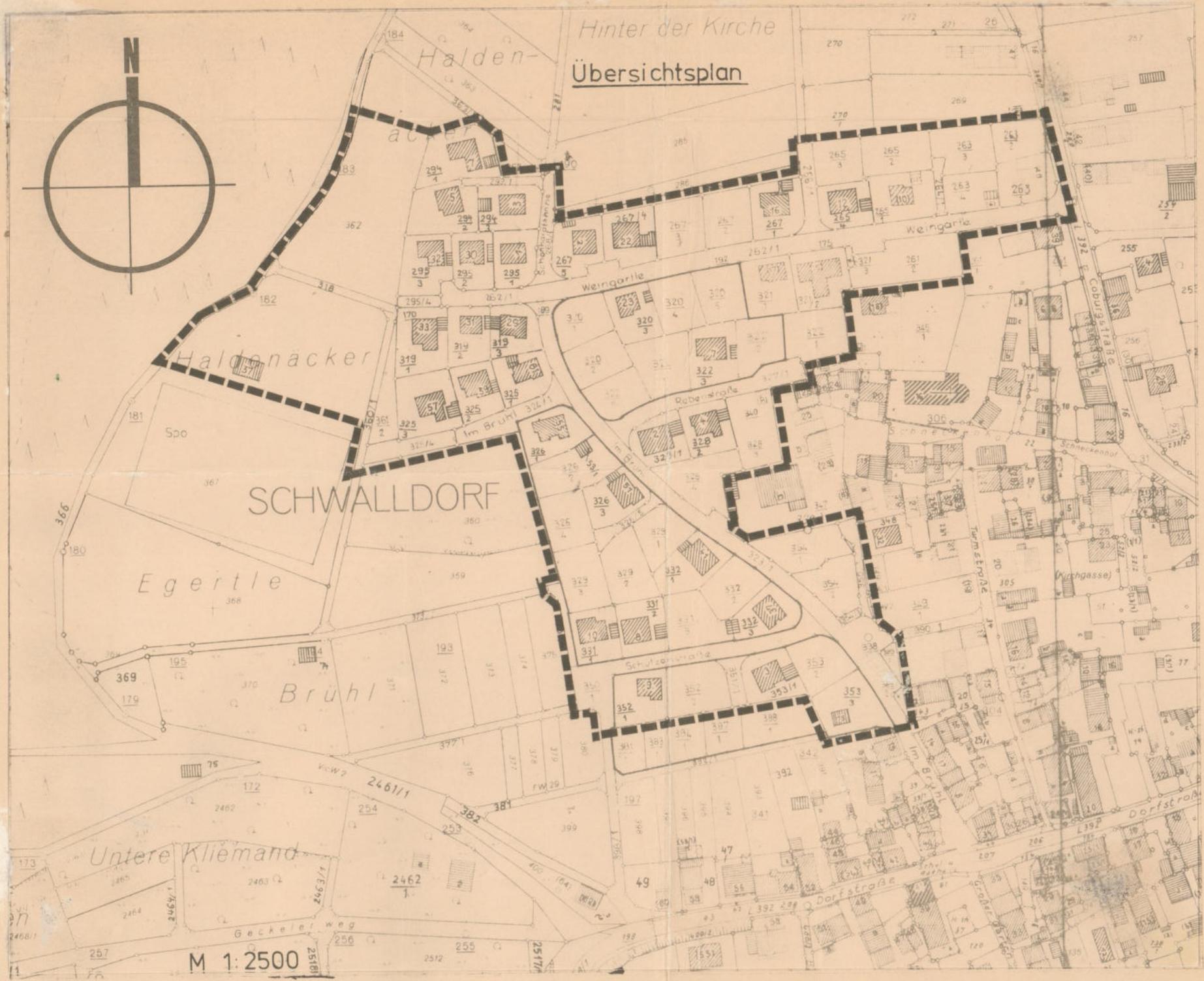
Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)
vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617)
am 18.8.83
2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (4) BBauG
am 9.3.83
3. Auslegungsbeschuß gem. § 2a (6) BBauG
am 19.7.83
4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG
vom 15.8.83
bis 14.9.83
5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BBauG
am 11.10.83
6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen
am 17.4.84 Nr. 13-42/412.1-1017/84
7. Inkrafttreten mit der öffentlichen Bekanntmachung der
Genehmigung gem. § 12 BBauG
am 12.06.1984

ROTTENBURG am 11.10.83


Oberbürgermeister des Stadtplanungsamtes
Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung
vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Hinter der Kirche
Übersichtsplan



M 1:2500

2. Bebauungsplanänderung

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

am 22.09.1987

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

am 08.02.1988

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB

am 01.03.1988

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

vom 14.03.1988 bis 13.04.1988

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

am 28.06.1988

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB

Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen

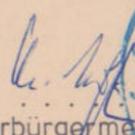
vom 20.12.1988 Nr. 22-32/2511 2-1-1060/88

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung

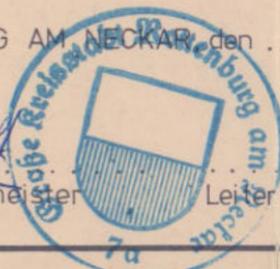
gem. § 12 BauGB

am 02.02.1989

ROTTENBURG AM NECKAR den 24.01.1989


Oberbürgermeister


Leiter des Stadtplanungsamtes



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

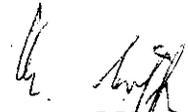
Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

§ 4

Inkrafttreten

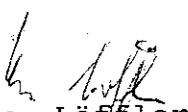
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

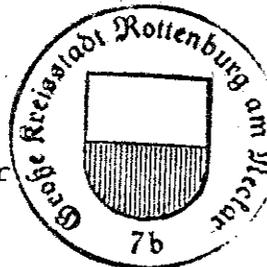
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

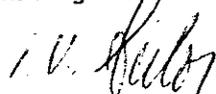

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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 ZUR

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "WEINGÄRTLE"

in Rottenburg a.N. im Stadtteil Schwalldorf

INHALT:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der am 5.4.1977 in Kraft getretene Bebauungsplan "Weingärtle" wurde erstmals am 18.1.1983 geändert und mit der amtlichen Bekanntmachung am 12.6.1984 rechtsverbindlich.

Anlaß zur vorliegenden Änderung ist der Wunsch von etlichen Anliegern auf Zulassung von Nebenanlagen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt textlich fest: "Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, ausgenommen Pergolen bis 10 m² überdachter Fläche".

Auslösendes Moment zur Änderung dieser Festsetzung ist die mittlerweile veränderte Situation im Bereich der Gewinnung von Heizenergie. Die in den 70er Jahren aufkommende Ölkrise bewirkte ein Umdenken im Bereich der zusätzlichen Energiegewinnung in den Privathaushalten. Im Baugebiet gibt es nun eine Vielzahl von Gebäuden, die zusätzlich mit Holz beheizt werden. "Trockene" Lagermöglichkeiten sind jedoch mit den vorgegebenen Festsetzungen nicht zulässig.

Ein weiterer Änderungsgrund wird darin gesehen, daß mit zunehmender Freizeit mehr Freizeitgestaltung in häuslicher Umgebung möglich wird. Dies hat zur Folge, daß der Wunsch nach Geräteschuppen, Gewächshäuser, sonstige Lagermöglichkeiten usw. immer größer wird. Da u.a. der Kommentar zur BauNVO von Fickert/Fieseler davon ausgeht, daß eine untergeordnete Nebenanlage sowohl in ihrer Funktion, als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke zu- und untergeordnet ist, soll die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen für Freizeit und Hobby nicht nur im "Mischgebiet", sondern auch im "Allgemeinen Wohngebiet" generell zugelassen werden.

Nach den Beratungen in den politischen Gremien hat der Gemeinderat am 22.9.1987 diese Änderung beschlossen.

Im Zusammenhang oben genannter Änderungen wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen überprüft. Dabei wurde festgestellt, daß die Festsetzung "Sportheim" heute nicht mehr ausreichend planungsrechtlich abgesichert ist, da die tatsächliche Nutzung über diese Festsetzung hinausgeht.

Mit der Ausgabe von Speisen und Getränken, insbesondere für die Allgemeinheit, erhält das Sportheim den Charakter einer öffentlichen Gaststätte. Da hierfür eine baurechtliche Genehmigung dem Amt für öffentliche Ordnung vorgelegt werden muß, kann die Baurechtsbehörde, wegen fehlender Festsetzungen im Bebauungsplan, eine Genehmigung nicht erteilen, wobei für die planungsrechtliche Festsetzung das Ausmaß der Bewirtung ohne Bedeutung ist.

Um den Sportheimbetrieb weiterhin aufrecht zu erhalten, muß "Sportheim mit Gaststättenbetrieb" festgesetzt werden.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg sind die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen und als Wohnbauflächen dargestellt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen planungs- und baurechtliche Bestimmungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Weingärtle".

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der zu ändernde Bebauungsplan weist westlich des Ortskerns in einem kleinen Teilbereich ein Dorfgebiet aus, in direktem Anschluß an dieses ein Mischgebiet und im übrigen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches schließen im Norden bzw. Westen landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Flächen an. Im Süden liegt der Sportplatz, während im Osten der Ortskern angrenzt.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Da das Baugebiet bereits voll erschlossen ist, sind hierzu keine Angaben erforderlich.

6. Planungskonzeption, bauliche und sonstige Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen über Nebenanlagen werden ersatzlos gestrichen, so daß Nebenanlagen generell zulässig sind. Außerdem erhält die Festsetzung "Sportheim" den Zusatz "mit Gaststättenbetrieb".

Ein weiterer Eingriff in die bestehende bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Ferner sind mit der Änderung öffentliche Maßnahmen nicht notwendig.

Aufgestellt: Rottenburg a.N, 18.2.1988


Keppel

28. Juni 1988

Bearbeiter:


Kneile