

Gemeinde Seebroonn

Bebauungsplan "Hailfinger Steigle"

A.) PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3 bei 1 Vollgeschoss
0,5 bei 2 Vollgeschossen

3. Bauweise: (§ 22 BauVO) offene Bauweise

B.) BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Für die Stellung der Gebäude und Firstrichtung gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

a) Hauptgebäude:

- aa) 1 Vollgeschoss (z.B.):
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 32°
Kniestock: bis zu 50 cm Höhe zulässig
Dachdeckung: engoblierte Ziegel
- bb) 2 Vollgeschosse (z.B. ausgebauter DG.):
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 49°
Kniestock: 50 cm
Dachdeckung: engoblierte Ziegel
- cc) 2 Vollgeschosse (z.B. u.d.G.):
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30°
Kniestock: höchstens 25 cm
Dachdeckung: engoblierte Ziegel
Sockelhöhe: Die Erdbodenoberfläche soll gegenüber dem Gelände so niedrig wie möglich sein. Sie wird in jedem Fall von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

b) Garagen und Nebengebäude:

- 1) Die Stellung der Garagen richtet sich nach der Eintragung im Bebauungsplan und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
- 2) Die Garagen können bei 1-geschossigen Gebäuden nach Möglichkeit an das Hauptgebäude unter das gemeinsame Dach angebaut werden.
- 3) Ist die Anordnung nach 2) nicht möglich, sind die Garagen als Doppelgaragen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit flachem Sattel- oder Pultdach zu errichten.
- 4) Nebengebäude sollen nach Möglichkeit als Erweiterung der Garagen, unter der gleichen Dachfläche mit den gleichen Seitenwänden gewonnen werden und sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

c) Einfriedigungen:

Sofern die Grundstücke eingefriedigt werden, sind die Einfriedigungen auf der Straßenseite im Einklang mit der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeindeverwaltung für jeden Straßenzug einheitlich als Hecken- oder Scherengrenze von höchstens 0,70 m Höhe herzustellen.

d) Geländegestaltung:

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht übermäßig verändert werden. Die Verhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

e) Außenputz und Farbgebung:

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen. Auffallende, insbesondere kalte und grelle Farben sind zu vermeiden.

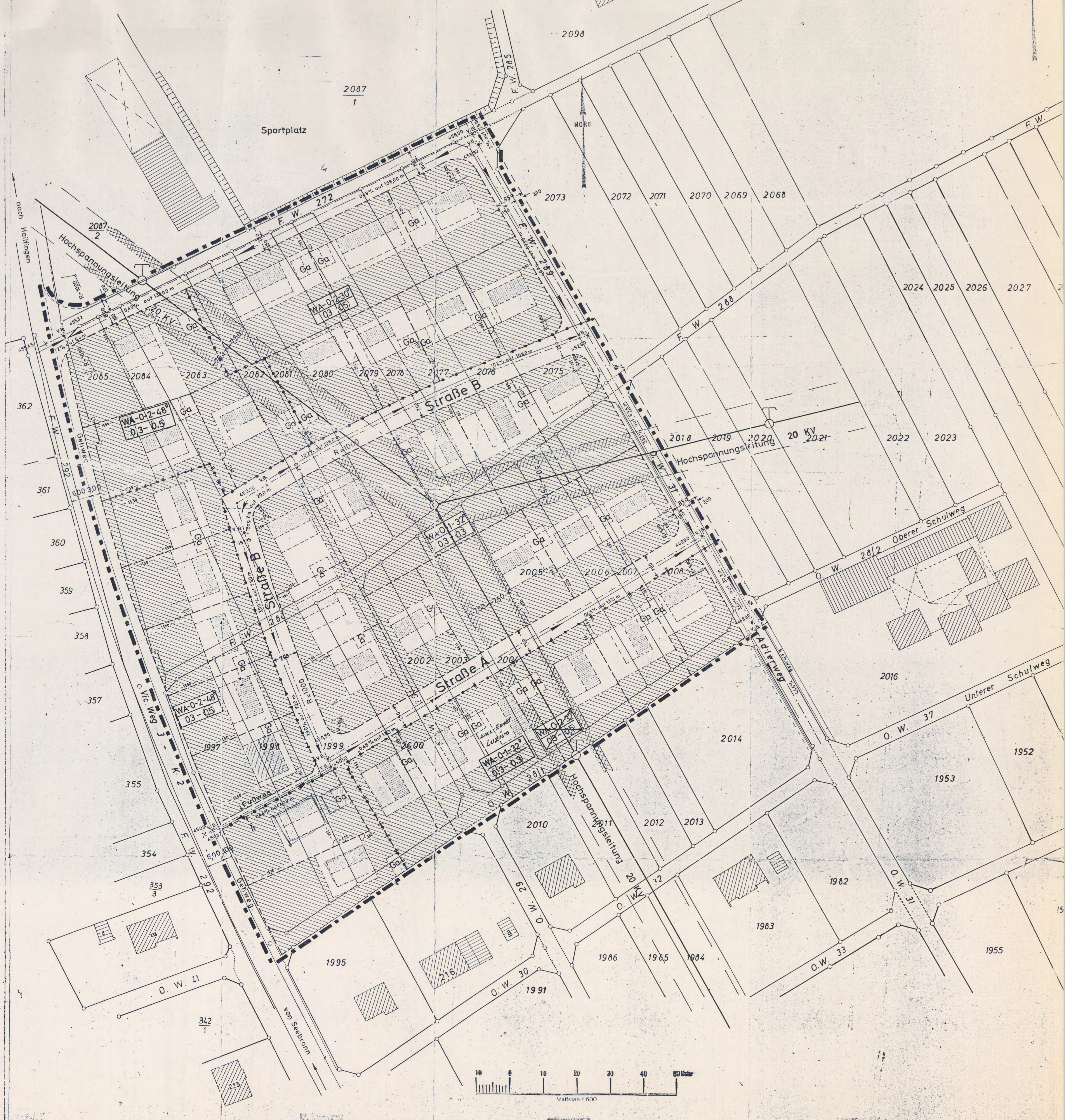
C.) BEGRÜNDUNG:

Der Bebauungsplan "Hailfinger Steigle" setzt die städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet fest. Das Siedlungsgebiet wird von der Ortanlage her über den O.W. Nr. 31 (Adlerweg) und von der I. 2 über den F.W. Nr. 272 erschlossen. Der Anschluß an die Ortskanalisation ist vorgesehen.

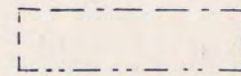
Um die städtebauliche Neuordnung durchzuführen, ist für dieses Gebiet eine Umlegung erforderlich. Die Fläche dieses Planungsabschnittes beträgt etwa 3,5 ha.

Der Gemeinde Seebroonn werden durch die Erschließung dieses Geländes ca. 190.000,- DM Kosten entstehen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995



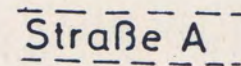
Zeichenerklärung:



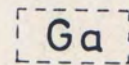
Überbaubare Grundstücksfläche



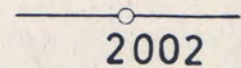
nicht überbaubare Grundstücksfläche



Verkehrsflächen



Garagen



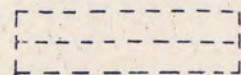
best. Grundstücksgrenze mit Flst. Nr.



gepl. Grundstücksgrenze



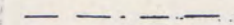
best. Gebäude



Gebäuderichtung



Baulinie



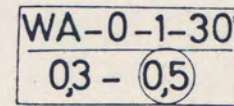
Baugrenze



Begrenzung des Bebauungsplans



Grenze der baulichen Nutzung



WA - allgemeines Wohngebiet

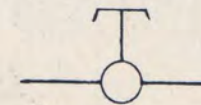
0 - Offene Bauweise

1 - Zahl der Vollgeschosse

30° - Dachneigung

0,3 - Grundflächenzahl

0,5 - Geschossflächenzahl



Hochspannungsleitung

Bebauungsplan " Hailfinger Steigle "

A.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
(nach § 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse
entsprechend den Eintragungen im
Bebauungsplan
Grundflächenzahl (GRZ) : 0.3
Geschossflächenzahl (GFZ): 0.3 bei 1 Voll-
geschoß
0.5 bei 2 Voll-
geschossen
3. B a u w e i s e : (§ 22 BauNVO) offene Bauweise

B.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Für die Stellung der Gebäude und Firstrichtung gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

a) Hauptgebäude:

aa) 1 Vollgeschoß (E.G.)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 32 °
Kniestock: bis zu 50 cm Höhe zulässig

Dachdeckung: engobierte Ziegel

bb) 2 Vollgeschosse (E.G.u.ausgebautes DG.)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 48 °
Kniestock: 50 cm

Dachdeckung: engobierte Ziegel

cc) 2 Vollgeschosse (E.G.u.G.G.)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30 °
Kniestock: höchstens 25 cm

Dachdeckung: engobierte Ziegel
Sockelhöhe: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll gegenüber dem Gelände so niedrig wie möglich sein. Sie wird in jedem Fall von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

b) Garagen und Nebengebäude:

- 1) Die Stellung der Garagen richtet sich nach der Eintragung im Bebauungsplan und sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 2) Die Garagen können bei 1-geschossigen Gebäuden nach Möglichkeit an das Hauptgebäude unter das gemeinsame Dach angebaut werden.
- 3) Ist die Anordnung nach 2) nicht möglich, sind die Garagen als Doppelgaragen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit flachgeneigten Sattel- oder Pultdach zu erstellen.
- 4) Nebengebäude sollen nach Möglichkeit als Erweiterung der Garagen, unter der gleichen Dachfläche mit den gleichen Seitenwänden gewonnen werden und sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen.

c) Einfriedigungen:

Sofern die Grundstücke eingefriedigt werden, sind die Einfriedigungen auf der Straßenseite im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeindeverwaltung für jeden Straßenzug einheitlich als Hecken- oder Scherenzäune von höchstens 0.70 m Höhe herzustellen.

d) Geländergestaltung:

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht übermäßig verändert werden. Die Verhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

e) Außenputz und Farbgebung:

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen. Auffallende, insbesondere kalte und grelle Farben sind zu vermeiden.

C.) BEGRÜNDUNG:

Der Bebauungsplan " Hailfinger Steigle " setzt die städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet fest. Das Siedlungsgebiet wird von der Ortslage her über den O.W. Nr.31 (Adlerweg) und von der h. 2 über den F.W. Nr. 272 erschlossen. Der Anschluß an die Ortskanalisation ist vorgesehen.

Um die städtebauliche Neuordnung durchzuführen, ist für dieses Gebiet eine Umlegung erforderlich. Die Fläche dieses Planungsabschnittes beträgt etwa 3,5 ha.

Der Gemeinde S e e b r o n n werden durch die Erschließung dieses Geländes ca. 190.000,- DM Kosten entstehen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Kreis Tübingen
Gemeinde Seebromm



Genehmigt

Tübingen, den 3. Jan. 1968

Landratsamt

Lageplan
zum Bebauungsplan
Hailfinger Steigle

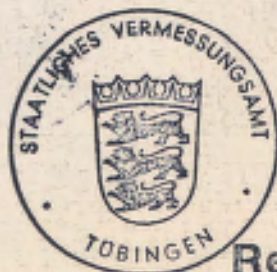
Blau geändert

Tübingen, den 18 April 1967

Staatl. Vermessungsamt

Gefertigt
Tübingen, den 16. Jan. 1967
Staatl. Vermessungsamt

C. Meißner



Reg. Nr. 238

238

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.

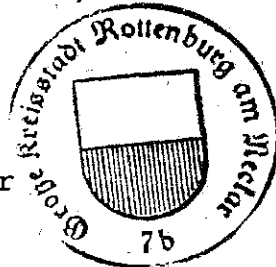
§ 4

Inkrafttreten

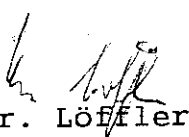
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

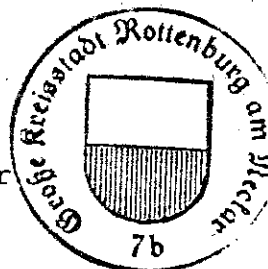
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

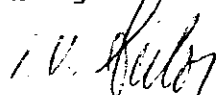

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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 amtl. 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"

C.) BEGRÜNDUNG:

Der Bebauungsplan " Hailfinger Steigle " setzt die städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet fest. Das Siedlungsgebiet wird von der Ortslage her über den O.W. Nr. 31 (Adlerweg) und von der L. 2 über den F.W. Nr. 272 erschlossen. Der Anschluß an die Ortskanalisation ist vorgesehen.

Um die städtebauliche Neuordnung durchzuführen, ist für dieses Gebiet eine Umlegung erforderlich. Die Fläche dieses Planungsabschnittes beträgt etwa 3,5 ha.

Der Gemeinde Seebronn werden durch die Erschließung dieses Geländes ca. *190.000,-* DM Kosten entstehen.