

Gemeinde Weiler

Bebauungsplan "Stücklen"

Textliche Festsetzungen:

A.) PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.) Art der baulichen Nutzung:

a) Allgemeines Wohngebiet:

(§ 4 BauNVO)

b) Dorfgebiet:

(§ 5 BauNVO)

2.) Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse:

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.

Grundflächenzahl (GRZ):

Geschossflächenzahl (GFZ):

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan

3.) Bauweise:

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

B.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

a) Hauptgebäude:

1) Stellung der Gebäude:

Für die Stellung und Firstrichtung gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

2) Dachform:

Satteldach

3) Dachneigung (DN):

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan

4) Kniestock (KN):

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan

5) Dachdeckung:

Engobierte Ziegel

7) Sockelhöhe:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird in jedem Einzelfall von der Gemeinde im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde anhand von amtlichen Geländeschnitten die dem Baugesuch beizufügen sind, festgelegt.

b) Garagen:

Die Lage der Garagen richtet sich nach den Eintragungen im Bebauungsplan.

Dachform:

Flach- oder Pultdach

c) Nebengebäude:

Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen

d) Einfriedungen:

Die Grundstücke entlang der Straße sind mit einer ca. 25 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsrauhem Beton und mit einem Naturholzzaun oder einer hinter der Sockelmauer sitzenden Hecke einzufriedigen. Gesamthöhe: 0,90 m.

e) Geländegestaltung:

Bei Aufschüttungen und Abtragungen über den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluss herzustellen.

f) Aussenputz und Farbgebung:

Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu verkleiden, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

C.) BEGRÜNDUNG:

Die Nachfrage nach Bauplätzen erfordert die Erschließung von weiterem Baugelände. Das zum größten Teil der Gemeinde gehörende Gelände schließt in südwestlicher Richtung an den bebauten Ortsteil an. Dieses Gebiet ist für eine Wohnbebauung durch seine Lage besonders geeignet. Das vorgesehene Baugelände wird von der Niederauer Straße aus erschlossen. Um eine Neuordnung durchführen zu können, wird für dieses Gebiet eine Bauleitplanung erforderlich. Das Baugelände umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3 ha.

Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet fest. Der Gemeinde Weiler werden durch die Erschließung dieses Geländes ca. 200 000,- DM Kosten entstehen.

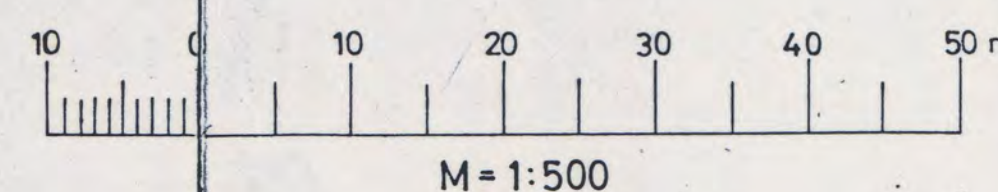
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet
II Zahl der Vollgeschosse
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
03 Grundflächenzahl
06 Geschossflächenzahl
Baulinie
Baugrenze
vorgesehene neue Grenzen
O Offene Bauweise
Verkehrsflächen
Ga Garagen
KN Kniestock
Grenze baulicher Nutzung
Bebauungstiefe
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Gehweg
V Parkflächen und Grünanlagen

Füllschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachneigung	Kniestock



M = 1:500



Fertigung für das Kreisbauamt II

Kreis Tübingen
Gemeinde Weiler

Lageplan zum Bebauungsplan

Stücklen

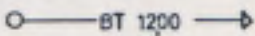
Gefertigt
Tübingen, den 13. April 1970
Staatl. Vermessungsamt

In Vertretung:
Reg. Verm. Assessor

Durch Dopnpause geändert
Tübingen, den 24. Juni 1971
Staatl. Vermessungsamt

Reg. Nr.: 250

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse zwingend
03	Grundflächenzahl
⓪6	Geschossflächenzahl
	Baulinie
	Baugrenze
	vorgesehene neue Grenzen
0	Offene Bauweise
	Verkehrsflächen
	Gargen
KN	Kniestock
	Grenze baulicher Nutzung
	Bebauungstiefe
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Gehweg
V	Parkflächen und Grünanlagen

Füllschema

Baugruben	Zahl der Vollgraben
Grundflächenzahl	Gesamtflächenzahl
Baumstammzahl	Baumstamm
Zeichnung	Konturkarte

Textliche Festsetzungen:

A.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.) Art der baulichen Nutzung:

a) Allgemeines Wohngebiet:
(§ 4 BauNVO)

b) Dorfgebiet:
(§ 5 BauNVO)

2.) Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse:

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.

Grundflächenzahl (GRZ):

Geschossflächenzahl (GFZ):

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan

3.) Bauweise:

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

B.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

a) Hauptgebäude

1) Stellung der Gebäude:

Für die Stellung und Firstrichtung gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

2) Dachform:

Satteldach

3) Dachneigung (DN):

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan

4) Kniestock (KN):

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan

5) Dachdeckung:

Engobierte Ziegel

7) Sockelhöhe:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird in jedem Einzelfall von der Gemeinde im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde anhand von amtlichen Geländeschnitten die dem Baugesuch beizufügen sind, festgelegt.

b) Garagen:

Die Lage der Garagen richtet sich nach den Eintragungen im Bebauungsplan.

Dachform:

Flach- oder Pultdach

c) Nebengebäude:

Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

d) Einfriedungen:

Die Grundstücke entlang der Straße sind mit einer ca. 25 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsrauhem Beton und mit einem Naturholzzaun oder einer hinter der Sockelmauer sitzenden Hecke einzufriedigen.
Gesamthöhe: 0,90 m.

e) Geländegestaltung:

Bei Aufschüttungen und Abtragungen über den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

f) Aussenputz und Farbgebung:

Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu verkleiden, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

F.W.

111

Fertigung für das Kreisbauamt II

Kreis Tübingen

Gemeinde Weiler



Genehmigt

Tübingen, den 23. Nov. 1971

Landratsamt

Lageplan zum Bebauungsplan

Stücklen

Durch Deckpause geändert

Tübingen, den 24. Juni 1971

Staatl. Vermessungsamt

Gefertigt

Tübingen, den 13. April 1970

Staatl. Vermessungsamt



In Vertretung:

Müller

Reg. Verm. Assessor



Reg. Nr.: 250

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.

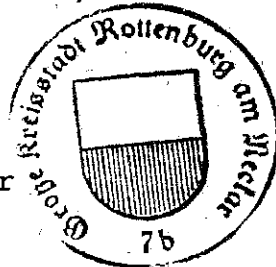
§ 4

Inkrafttreten

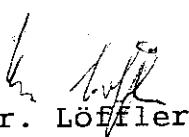
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

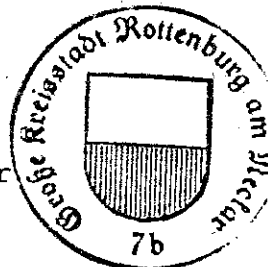
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

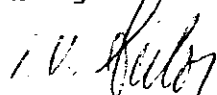

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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:

Die Nachfrage nach Bauplätzen erfordert die Erschließung von weiterem Baugelände. Das zum größten Teil der Gemeinde gehörende Gelände schließt in südwestlicher Richtung an den bebauten Ortsteil an. Dieses Gebiet ist für eine Wohnbebauung durch seine Lage besonders geeignet. Das vorgesehene Baugelände wird von der Niedernauer Straße aus erschlossen. Um eine Neuordnung durchführen zu können, wird für dieses Gebiet eine Baulandumlegung erforderlich. Das Baugelände umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3 ha.

Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet fest. Der Gemeinde Weiler werden durch die Erschließung dieses Geländes ca. 200 000.-- DM Kosten entstehen.