

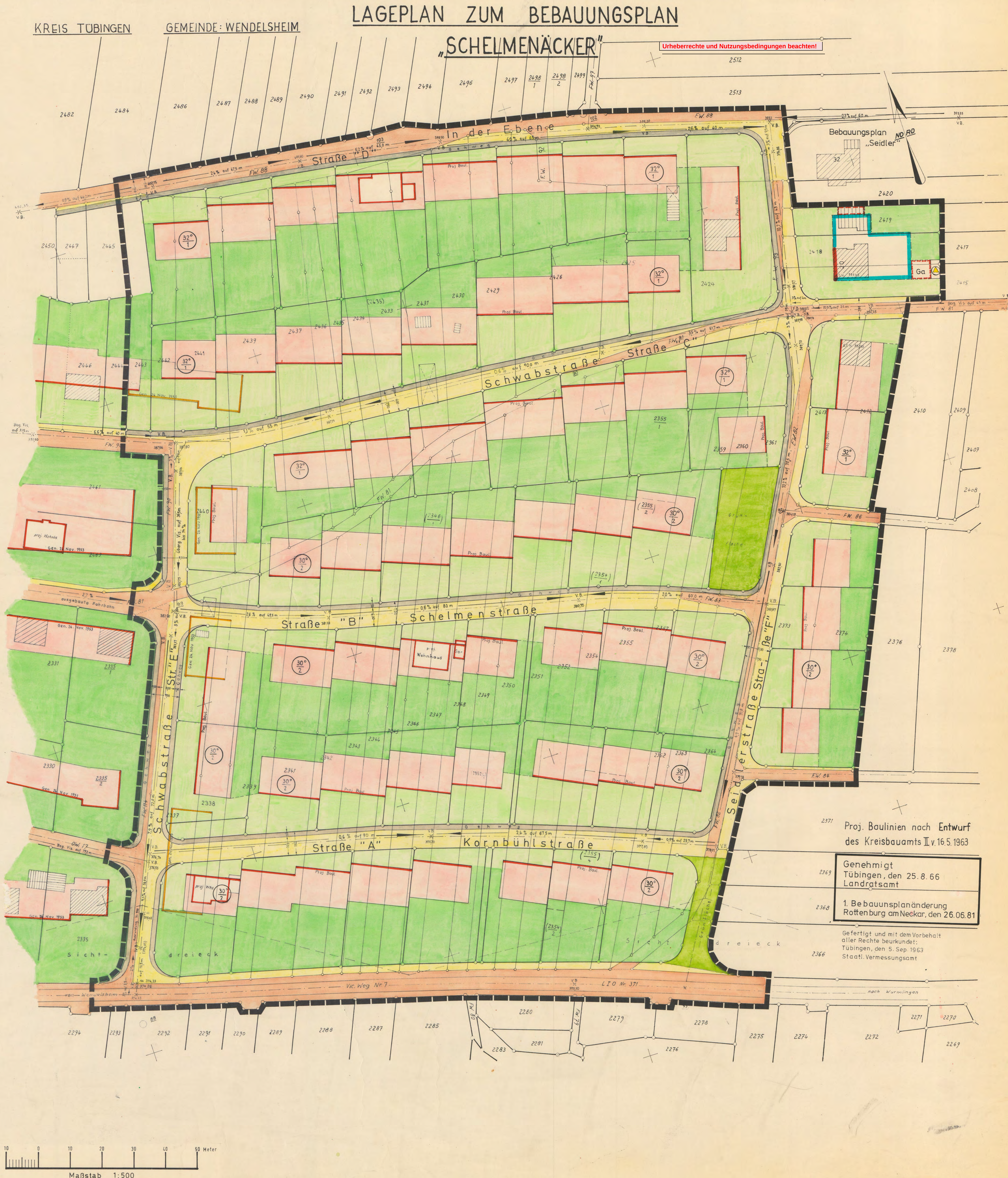
GEMEINDE WENDELSHEIM
BEBAUUNGSPLAN "EBENE UND SCHELMENÄCKER"

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG : Allgemeines Wohngebiet: (54 der B.NVO.)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
- 2 - GESCHOSSIGE GEBÄUDE : nördlich und südlich Straße "A"
nördlich und südlich Straße "B"
- GRUNDFLÄCHENZAHL : 0,25 östlich Straße "F" zwischen
GESCHOSSFLÄCHENZAHL : 0,50 F.W. 84 und 86
- 1 - GESCHOSSIGE GEBÄUDE : nördlich und südlich Straße "C"
- 1BERSEITIG 1VOLLGESCHOSS : südlich Straße "D"
- GRUNDFLÄCHENZAHL : 0,25 östlich Straße "F" zwischen
GESCHOSSFLÄCHENZAHL : 0,25 F.W. 86 und 81
3. BAUWEISE :
OFFENE BAUWEISE
4. BEGRÜNDUNG :
- Um die Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde Wendelsheim zu befriedigen, soll dieses Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Bedürfnis für Wohnungen von einheimischen Bürgern und zum Teil von auswärtigen Baulustigen wächst ständig. Der Bedarf an Bauland ist daher dringend.
- Das nach Süden gelegene Hanggelände eignet sich städtebaulich gut für eine Wohnbebauung und schließt sich organisch an die alte Bebauung an. Das Siedlungsgebiet wird von der Ortslage her über die Schwabstraße und Schelmenstraße erschlossen. Weiter erhält das Baugebiet eine Zukunft zur L 371.
- Um die städtebauliche Neuordnung durchzuführen, ist für dieses Gebiet eine Umlegung erforderlich. Die Fläche des vorgesehenen Baugebiets "Schelmenäcker" beträgt etwa 6,00 ha.
- Der Gemeinde Wendelsheim werden durch die Erschließung dieses Geländes etwa 350.000,- DM Kosten entstehen.
5. BAUART : Stellung der Gebäude entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.
- a) 1 - GESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE :
- Dachform : Satteldächer
Dachneigung : 32 Grad
Kniestock : höchstens 50 cm.
~~Dachaufbauten nicht zugelassen~~
Dachdeckung : engoblierte Ziegel
- b) 2 - GESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE :
- Dachform : Satteldächer
Dachneigung : 30 Grad
Kniestock : kein Kniestock,
~~Dachaufbauten nicht zugelassen~~
Dachdeckung : engoblierte Ziegel.
- d) GARAGEN :
- Die Garagen sollten in massiver Bauweise in der Regel als Grenzbauten erstellt werden.
- Dachform : Satteldach mit 25° Neigung und mit engoblierten Ziegeln eingedeckt
oder :
Pultdach mit 6 - 10° Neigung und mit engoblierten Wellasbestzementplatten eingedeckt
- e) NEBENGEBÄUDE :
- Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 25 m² zugelassen: dieselben sollten an Grundstücksgrenze als Doppelgebäude erstellt werden.
- Dachform : Satteldach, mit engoblierten Ziegeln eingedeckt.
Traufhöhe 2,20 m, Firsthöhe höchstens 3,50 m.
6. Die Feststellung der Erdgeschosshöhe hat in jedem Fall mit der Genehmigung des Bauvorhabens zu erfolgen. Dem Baugesuch ist deshalb ein Geländeschnitt bis zur Straße beizufügen, aus dem die genauen Höhenverhältnisse zu ersehen sind.
7. Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf dem Baugrundstück soll der natürliche Geländeverlauf nicht durch übermäßige Eingriffe verändert werden.
8. Da oft mit einer späteren Errichtung von Garagen zu rechnen ist, sind in den Baueingabepänen für das Hauptgebäude die Stellung der Garagen mit Einstellplätzen mit anzugeben.
9. Die Grundstücke sind entlang der Straße mit einer ca. 25 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsrauhem Beton und einer dahinter sitzenden Hecke aus bodenständigen Sträuchern, einem Scherenzäun, oder einem Holzzaun mit senkrechten Latten einzufriedigen. Gesamthöhe höchstens 1,00 m.

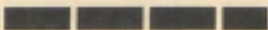
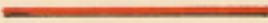
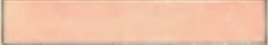
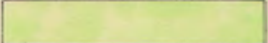
ZEICHENERKLÄRUNG

- Begrenzung des Bebauungsplanes
- Baulinie neu festzustellen
- Baulinie bestehend
- Baulinie aufzuheben
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bauverbot)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)
- Verkehrsflächen bestehend
- Verkehrsflächen neu festzustellen
- Gehweg
- Grünfläche

VEREINFACHTER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG gem. § 13 B.Bau.G.	
gefertigt und entworfen:	12.05.1981
Rottenburg am Neckar, den 26.06.1981	
Gez. Müller - Schuh	
Stadtplanungs- und Vermessungsamt	
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) B.Bau.G. vom 10.03.1981	
Rottenburg am Neckar, den 26.06.1981	
Gez. Dr. Löffler	
Oberbürgermeister	
Satzungsbeschluss gem. § 10 B.Bau.G. vom 12.05.1981	
Rottenburg am Neckar, den 26.06.1981	
Gez. Dr. Löffler	
Oberbürgermeister	
Ortsüblich am 24./26.06.1981 bekannt gemacht gem. § 12 B.Bau.G.	
Rottenburg am Neckar, den 26.06.1981	
Gez. Dr. Löffler	
Oberbürgermeister	



ZEICHENERKLÄRUNG

	Begrenzung des Bebauungsplanes
	Baulinie neu festzustellen
	Baulinie bestehend
	Baulinie aufzuheben
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bauverbot)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)
	Verkehrsflächen bestehend
	Verkehrsflächen neu festzustellen
	Gehweg
	Grünfläche

GEMEINDE WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "EBENE UND SCHELMENÄCKER"

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG : Allgemeines Wohngebiet: (§ 4 der BNVO.)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

2 - GESCHOSSIGE GEBÄUDE : nördlich und südlich Straße " A "
 nördlich und südlich Straße " B "

GRUNDFLÄCHENZAHL : 0,25 östlich Straße " F " zwischen

GESCHOSSFLÄCHENZAHL : 0,50 F. W. 84 und 86 .

1 - GESCHOSSIGE GEBÄUDE : nördlich und südlich Straße " C "

(BERGSEITIG 1 VOLLGESCHOSS) : südlich Straße " D "

GRUNDFLÄCHENZAHL : 0,25 östlich Straße " F " zwischen

GESCHOSSFLÄCHENZAHL : 0,25 F. W. 86 und 81

3. BAUWEISE :

OFFENE BAUWEISE

4. BEGRÜNDUNG :

Um die Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde Wendelsheim zu befriedigen, soll dieses Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Bedürfnis für Wohnungen von einheimischen Bürgern und zum Teil von auswärtigen Baulustigen wächst ständig. Der Bedarf an Bauland ist daher dringend.

Das nach Süden gelegene Hanggelände eignet sich städtebaulich gut für eine Wohnbebauung und schließt sich organisch an die alte Bebauung an. Das Siedlungsgebiet wird von der Ortslage her über die Schwabstraße und Schelmenstraße erschlossen. Weiter erhält das Baugebiet eine Zufahrt zur L 371.

Um die städtebauliche Neuordnung durchzuführen, ist für dieses Gebiet eine Umlegung erforderlich. Die Fläche des vorgesehenen Baugebiets " Schelmenäcker " beträgt etwa 6,00 ha.

Der Gemeinde Wendelsheim werden durch die Erschließung dieses Geländes etwa 350 000,- DM Kosten entstehen.

5. BAUART : Stellung der Gebäude entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

a) 1 - GESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE :

Dachform : Satteldächer .
 Dachneigung : 32 Grad .
 Kniestock : höchstens 50 cm .
 ~~Dachaufbauten : nicht zugelassen .~~
 Dachdeckung : engobierte Ziegel .

b) 2 - GESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE :

Dachform : Satteldächer .
 Dachneigung : 30 Grad .
 Kniestock : kein Kniestock .
 ~~Dachaufbauten : nicht zugelassen .~~
 Dachdeckung : engobierte Ziegel .

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

d) GARAGEN :

Die Garagen sollten in massiver Bauweise in der Regel als Grenzbauten erstellt werden.

Dachform : Satteldach mit 25° Neigung und mit engobierten Ziegeln eingedeckt ,
 oder : Pultdach mit 6 - 10° Neigung und mit engobierten Wellasbestzementplatten eingedeckt .

e) NEBENGEBÄUDE :

Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 25 qm zugelassen ; dieselben sollten auf Grundstücksgrenze als Doppelgebäude erstellt werden .

Dachform : Satteldach , mit engobierten Ziegeln eingedeckt ,
 Traufhöhe 2 , 20 m , Firsthöhe höchstens 3 , 50 m .

6. Die Feststellung der Erdgeschossfußbodenhöhe hat in jedem Fall mit der Genehmigung des Bauvorhabens zu erfolgen. Dem Baugesuch ist deshalb ein Geländeschnitt bis zur Strasse beizufügen, aus dem die genauen Höhenverhältnisse zu ersehen sind.

7. Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf dem Baugrundstück soll der natürliche Geländeverlauf nicht durch übermäßige Eingriffe verändert werden.

8. Da oft mit einer späteren Errichtung von Garagen zu rechnen ist, sind in den Baueingabeplänen für das Hauptgebäude die Stellung der Garagen mit Einstellplätzen mit anzugeben.

9. Die Grundstücke sind entlang der Strasse mit einer ca. 25 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsrauhem Beton und einer dahinter sitzenden Hecke aus bodenständigen Sträuchern, einem Scherenzaun, oder einem Holzzaun mit senkrechten Latten einzufriedigen, Gesamthöhe höchstens 1,00 m.

VEREIN

geferti

Rotten

Stadt

VEREINFACHTE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG gem. § 13 B Bau G.

gefertigt und entworfen: 12.05.1981

Rottenburg am Neckar, den 26.06.1981

Gez. Müller - Schuh

Stadtplanungs - und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss §2 (1) B Bau G
vom 10.03.1981

Rottenburg am Neckar, den 26.06.1981

Gez. Dr. Löffler

Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss gem. §10 B Bau G
vom 12.05.1981

Rottenburg am Neckar, den 26.06.1981

Gez. Dr. Löffler

Oberbürgermeister

Ortsüblich am 24. / 26.06.1981 bekannt gemacht gem. §12 B Bau G

Rottenburg am Neckar, den 26.06.1981

Gez. Dr. Löffler

Oberbürgermeister

2.871

Proj. Boulinien nach Entwurf
des Kreisbauamts I v. 16.5.1963

Genehmigt

Tübingen, den 25.8.66

Landratsamt

1. Bebauungsplanänderung

Rottenburg am Neckar, den 26.06.81

Befertigt und mit dem Vorbehalt
aller Rechte beurkundet;

Tübingen, den 5. Sep. 1963

Städt. Vermessungsamt

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 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.

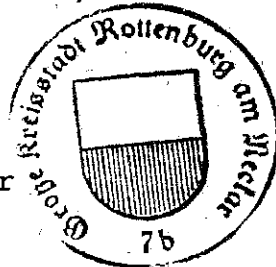
§ 4

Inkrafttreten

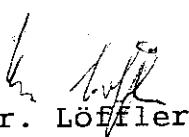
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

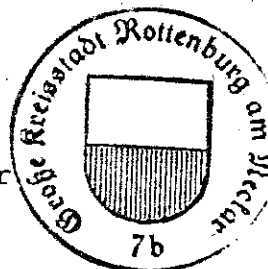
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

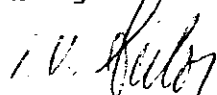

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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 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"

4. BEGRÜNDUNG :

Um die Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde Wendelsheim zu befriedigen, soll dieses Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Bedürfnis für Wohnungen von einheimischen Bürgern und zum Teil von auswärtigen Baulustigen wächst ständig. Der Bedarf an Bauland ist daher dringend.

Das nach Süden gelegene Hanggelände eignet sich städtebaulich gut für eine Wohnbebauung und schließt sich organisch an die alte Bebauung an. Das Siedlungsgebiet wird von der Ortslage her über die Schwabstraße und Schelmenstraße erschlossen. Weiter erhält das Baugebiet eine Zufahrt zur L 371.

Um die städtebauliche Neuordnung durchzuführen, ist für dieses Gebiet eine Umlegung erforderlich. Die Fläche des vorgesehenen Baugebiets "Schelmenäcker" beträgt etwa 6,00 ha.

Der Gemeinde Wendelsheim werden durch die Erschließung dieses Geländes etwa 350 000,- DM Kosten entstehen.