KREIS : TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG A.N.
ORTSTEIL : WURMLINGEN
FERTIGUNG 3 (NACHFERTIGUNG)

BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE" „HOHLER BAUM" „FEISSENTÄLE"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

BEBAUUNGSPLAN – ENTWURF TAUBENÄCKER

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET
II+I+1 UG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.7	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
O	OFFENE BAUWEISE
SD	SATTELDACH
DN	DACHNEIGUNG

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	DACHFORM	

- GRUNDSTÜCKSGRENZEN – ABGEMARKT – GESETZL.
- BAULANDUMLEGUNG
- VERKEHRSFLÄCHEN: SCHRAMMBORD, FAHRBAHN, GEHWEG
- 470/5 ZUGETEILTE FLURSTÜCKSNUMMER
- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDE GARAGEN
- BESTEHENDE TRAFOSTATION
- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUL. NUTZUNG
- SICHTFLÄCHEN
- ZU- U. AUSFAHRTSVERBOT
- ZUFAHRT UND AUSFAHRT
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS DES BEB. PLANES
- GRÜNFLÄCHEN (PARKANLAGEN) (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN GILT DIE BAUNVO VOM 26.11.1968 BGBl. I S. 1237

BESTANDTEIL DES BEB. PLANES: AUF DER HÖHE – HOHLER BAUM – FEISSENTÄLE IST DER VORLIEGENDE PLAN – ANLAGE NR. 1

ALS ZUSATZPLÄNE GELTEN DIE STRASSENAUSBAU – PLÄNE – ANLAGE NR. A – F DES ING. BÜROS HEROLD VOM 20.11.72 BZW. DES ING. BÜROS BÖHRINGER VOM OKT. 1969



MASSTAB 1:500

1 Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253) am 06.04.1994
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am
3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (2) BauGB am 26.04.1994
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 25.04.1994 vom 09.06.1994 bis 08.07.1994 in der Fassung vom am bis
5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 07.03.1995
Rottenburg a. N. den
gez. Dr. Lützner
Oberbürgermeister
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.05.1995 Az.: 22-32/203.2-7-107/95
7. Ausfertigung
Rottenburg a. N. den
gez. Dr. Lützner
Oberbürgermeister
8. Inkrafttreten mit ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 09.06.1995
Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N., den 09.06.1995

Diese Bebauungsplanänderung wurde ausgefertigt.
Rottenburg a. N., den 09.06.1995
gez. Dr. Lützner
Oberbürgermeister

Auf der Höhe, Hohler Baum, Feissentäle

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN

Im Anschluß an die Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet =WA= (§ 4 BauNVO)
1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
1.3 Mischgebiet =MI= (§ 6 BauNVO)
1.4 Ausnahmen werden nicht nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 - 7 aufgeführten Nutzungsarten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl = entsprechend den Einschrieb im Bebauungsplan
Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
3.1 offene Bauweise = entsprechend den Einschrieb im Bebauungsplan
3.2 Hausformen sind nur Einzelhäuser

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Abs. 1 b BauGB)
4.1 Firstrichtung - verbindend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Abs. 4a BauGB)
5.1 Garagen sind nur in einer maximalen Grundflächengröße in der Überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf von der Straßenbegrenzungslinie (Straße) gemessen mit einem Mindestabstand von 5,00 m
5.2 Garagen an einer gemeinsamen maximalen Grenze nur als Garagengruppe
5.3 Carports sind nach den Grundsätzen möglich wie Garagen, jedoch nicht auf von der Straßenbegrenzungslinie (Straße) gemessen mit einem Mindestabstand von 5,00 m
5.4 Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf von der Straßenbegrenzungslinie (Straße) gemessen mit einem Mindestabstand von 5,00 m

6. Nebenanlagen
6.1 Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind zulässig.
Nebenanlagen als Gebäude dürfen 20 qm nicht überschreiten

7. Flächen
7.1 In den Straßenrandabschnitten sind die in Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs und Bepflanzung freizuhalten, Sträucher - Hecken und Einfriedungszäune dürfen eine Höhe von 0,75 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung
1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend den Einschrieben im Bebauungsplan
1.2 als Dacheindeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden
Rote Dachpfannen sind nicht zulässig
1.3 Für Garagen im Grenzabstand ist nur Flachdächer zulässig
1.4 bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform, Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen

2. Aufenthalt
2.1 Kniestöcke sind bis max. 0,50 m bei einem Vollgeschoß zulässig

3. Geschoßhöhen (§ 2 Nr. 4 LBO)
3.1 die Traufhöhe wird auf das Obergeschoß auf max. 3,2 m und auf das Talseite auf max. 6,0 m festgesetzt, jeweils gemessen von der projizierten Grundstückshöhe bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand-wer
3.2 bei Nichtausnutzung kann von noch nicht überbauten Grundstücken ist unter Berücksichtigung der Erschließung das Untergeschossen die Straße und Fläche zum talseitigen gehören anzugleichen

4. Anlagen
4.1 bei Wohngebäuden mit mehr als 1 Wohnung ist die zweite Garage innerhalb der Überbauberen Grundstücksfläche bei einzelnen des Baugesuches für den Wohngebäude als einzulesen, auch wenn diese erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird.

5. Einfriedungen
5.1 Einfriedungen an der Verkehrsseite müssen ortsüblich der Berufsfreiheit entsprechend den Charakter des Baugebiete gestaltet werden, wobei besonders Einfriedungen gegenseitig abzugrenzen sind
5.2 die Einfriedungen entlang den Verkehrsflächen dürfen in ganzen höchstens 0,40 m, Beton und Betonmauerwerk bekommen, auch in noch ausgeführt werden
5.3 entlang der Nachbargrundstücke ist eine Einfriedigung von max. 1,20 m zulässig

6. Anpflanzen
6.1 baulich nicht genutzte Flächen zwischen der Straße und den Gebäuden sind als begrünten Landschaftsgrundstücken anzulegen

7. Geländegestaltung
7.1 bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden, Abhängen sind welch abzuschägen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Übergang herzustellen.
7.2 die Baugrundstücke sind so anzulegen, daß [illegible] Höhe aufgefüllt werden kann.

8. Versorgungen
8.1 sämtliche Leitungen sind zu verlegen

III. HINWEISE

1. Garagen
1.1 bei Wohngebäuden mit mehr als 1 Wohnung ist die zweite Garage innerhalb der Überbauberen Grundstücksfläche bei einzelnen des Baugesuches für den Wohngebäude als einzulesen, auch wenn diese erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird.

2. Geländegestaltung
2.1 Die Baugenehmigungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände um ein Gebäude auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgetragen wird

Öffentliche Auflage
Diese Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.
ROTTENBURG a. Neckar, den 15.7. 1974
ENTWORFEN:
ROTTENBURG a. Neckar, den 15.7. 1974
Aufstellungsbeschluß
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 19. nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. III. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
ROTTENBURG a. Neckar, den 19.
OBERBÜRGERMEISTER
Feststellungsbeschluß
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 17.9. 19 74 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. III. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.
ROTTENBURG a. Neckar, den 19.
OBERBÜRGERMEISTER
Satzungsbeschluß
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 19. nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. III. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
ROTTENBURG a. Neckar, den 19.
OBERBÜRGERMEISTER
Diese Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. III. 341) mit Verfügung vom 19. genehmigt wurden.
ROTTENBURG a. Neckar, den 19.
OBERBÜRGERMEISTER
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auflegung vom 19. bis 19. wurden gem. § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. III. 341) am 19. ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.
ROTTENBURG a. Neckar, den 19.
OBERBÜRGERMEISTER
Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 19.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG durch GAUBENSATZUNG rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

1. Bebauungsplanänderung

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET
II = I + 1 UG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.7	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
O	OFFENE BAUWEISE
SD	SATTELDACH
DN	DACHNEIGUNG

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	DACHFORM	

GRUNDSTÜCKSGRENZEN - ABGEMARKT - GESETZL.

BAULANDUMLEGUNG

SCHRAMMBORD
FAHRBAHN } VERKEHRSFLÄCHEN
GEHWEG

470/5 ZUGETEILTE FLURSTÜCKSNUMMER

BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE

BESTEHENDE GARAGEN

BESTEHENDE TRAFOSTATION

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUL. NUTZUNG

SICHTFLÄCHEN

ZU-U. AUSFAHRTSVERBOT

ZUFAHRT UND AUSFAHRT

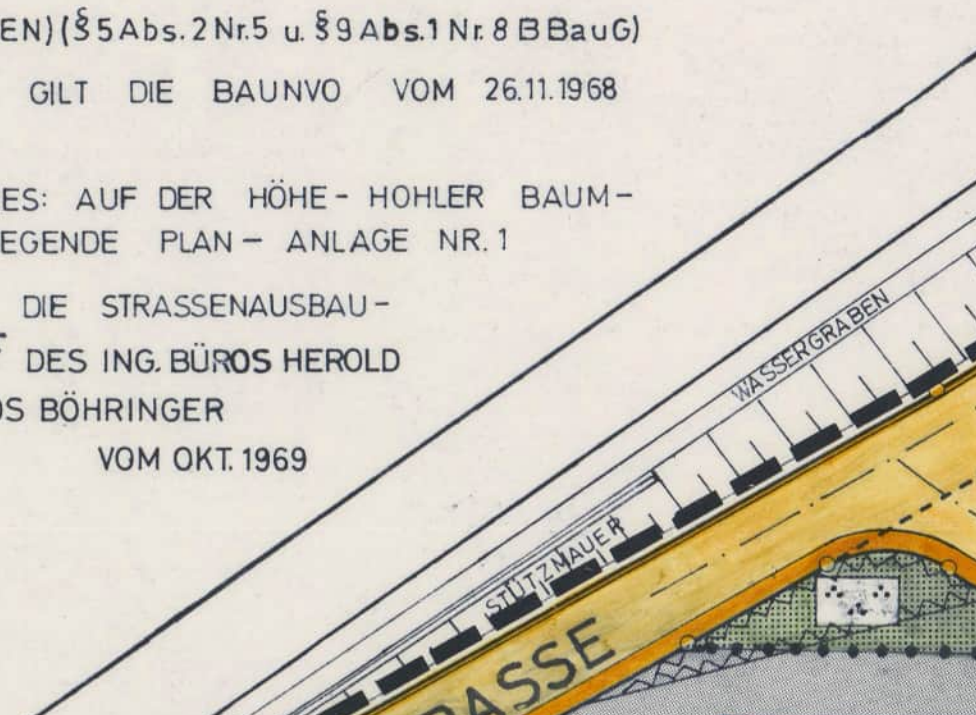
GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS DES BEB. PLANES

GRÜNFLÄCHEN (PARKANLAGEN) (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. § 9 Abs. 1 Nr. 8 B BauG)

FÜR DIESEN BEBAUNGSPLAN GILT DIE BAUNVO VOM 26.11.1968 BGBL I S. 1237

BESTANDTEIL DES BEB. PLANES: AUF DER HÖHE - HOHLER BAUM - FEISSENTÄLE IST DER VORLIEGENDE PLAN - ANLAGE NR. 1

ALS ZUSATZPLÄNE GELTEN DIE STRASSENAUSBAU-PLÄNE - ANLAGE NR. A - F DES ING. BÜROS HEROLD VOM 20.11.72 BZW. DES ING. BÜROS BÖHRINGER VOM OKT. 1969



Auf der Höhe, Hohler Baum, Feissentäle

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)

1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

1.3 Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO)

1.4 zugelassen werden die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 1 - 7 aufgeführten Nutzungsarten

BauNVO 1968 anwenden

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl)
Geschoßflächenzahl) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
Zahl der Vollgeschosse)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan

3.2 zugelassen sind nur Einzelhäuser

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Abs. 1 b BBauG)

4.1 Firstrichtung -zwingend- wie im Bebauungsplan eingezeichnet

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Abs. 1e BBauG)

5.1 Garagen sind nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig unter Einhaltung eines Abstandes von der Verkehrsfläche von mindestens 5.o m

5.2 Garagen an einer gemeinsamen seitlichen Grenze nur als Garagengruppe

5.3 sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch im Hauptgebäude zulässig

5.4 Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen

6. Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind zulässig.
Nebenanlagen als Gebäude dürfen 20 cbm nicht überschreiten.

7. Sichtflächen

7.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, Sträucher - Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von o.9o m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend den Einschrieben im Bebauungsplan

1.2 als Dacheindeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden

~~1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig~~

1.4 für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig

1.5 bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform, Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen

2. Kniestock

2.1 Kniestöcke sind bis max. o.50 m bei einem Vollgeschoß zulässig

3. Gebäudehöhen (§ 2 Abs. 4 LBO)

3.1 die Traufhöhe wird auf der Bergseite auf max. 3.2 m und auf der Talseite auf max. 6.o m festgesetzt, jeweils gemessen von der geplanten Geländehöhe bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenmauerwer

3.2 bei Nichthanggebäuden und den noch nicht überbauten Grundstücken ist unter Berücksichtigung der Entwässerung des Untergeschosses die Trauf- und Firsthöhe den bestehenden Gebäuden anzupassen

4. Garagen

4.1 bei Wohngebäuden mit mehr als 1 Wohnung ist die zweite Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bei Einreichen des Baugesuches für das Wohngebäude mit einzuplanen, auch wenn diese erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird

5. Einfriedigungen

5.1 Einfriedigungen an der Verkehrsfläche müssen hinsichtlich der Beschaffenheit entsprechend dem Charakter des Baugebiets gestaltet werden, wobei benachbarte Einfriedigungen gegenseitig anzugleichen sind

5.2 die Einriedigungen entlang den Verkehrsflächen dürfen im ganzen höchstens o.9o m, Beton und Stützmauern höchstens o.35 m hoch ausgeführt werden

5.3 entlang der Nachbargrundstücke ist eine Einfriedigung von max. 1,2o m zulässig

5. Vorgärten

6.1 baulich nicht genutzte Flächen zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgartnerisch anzulegen

7. Geländegestaltung

7.1 bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Böschungen sind weich abzuschrägen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen

7.2 die Baugenehmigungsbehörde kann verlangen, dass das Gelände um ein Gebäude auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgetragen wird

8. Verkabelungen

8.1 sämtliche Leitungen sind zu verkabeln

III. HINWEISE

1. Garagen

1.1 Bei Wohngebäuden mit mehr als 1 Wohnung ist die zweite Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bei Einreichen des Baugesuches für das Wohngebäude mit einzuplanen, auch wenn diese erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet wird.

2. Geländegestaltung

2.1 Die Baugenehmigungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände um ein Gebäude auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgetragen wird.

Zu 6. Nebenanlagen

Im Bereich zwischen L 372 und der Anbaugrenze sind Nebenanlagen, welche Gebäude gem. § 14 BauNVO sind, nicht zulässig.

1. Bebauungsplanänderung

2740

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 15.7. 1974

ENTWORFEN:

ROTTENBURG a. Neckar, den 15.7. 1974

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am ..... 19..... nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a. Neckar, den ..... 19.....

OBERBÜRGERMEISTER

Feststellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 17.9. 1974 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den ..... 19.....

OBERBÜRGERMEISTER

Öffentliche Auflage

Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) für die Dauer eines Monats vom 4.10. 1974 bis 4.11. 1974 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

ROTTENBURG a. Neckar, den ..... 19.....

OBERBÜRGERMEISTER

Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am ..... 19..... nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den ..... 19.....

OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) mit Verfügung vom ..... 19..... genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den ..... 19.....

OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom ..... 19..... bis ..... 19..... wurden gem. § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. S. 341) am 11.06. 1976 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den ..... 19.....

OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am ..... 19.....

Zu 6. Nebenanlagen

Im Bereich zwischen L 372 und der Anbaugrenze sind Nebenanlagen, welche Gebäude gem. § 14 BauNVO sind, nicht zulässig.

1. Bebauungsplanänderung

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

1. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253) am 26.04.1994

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am —

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB am 26.04.1994

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 25.04.1994 von 09.06.1994 bis 08.07.1994 in der Fassung vom ..... von ..... bis .....

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 07.03.1995

Rottenburg a. N., den 08.06.1995

gez. Dr. Löffler — gez. [illegible]
Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 30.05.1995 Nr. 22-32/2511.2-1-1021/95

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den 02.06.1995

gez. Dr. Löffler — gez. [illegible]
Oberbürgermeister — Leiter des Stadtplanungsamtes

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 08.06.1995

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N., den 08.06.1995

2778

B 1:500

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 **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

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

Dr. Löffler
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

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

i.V.

ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

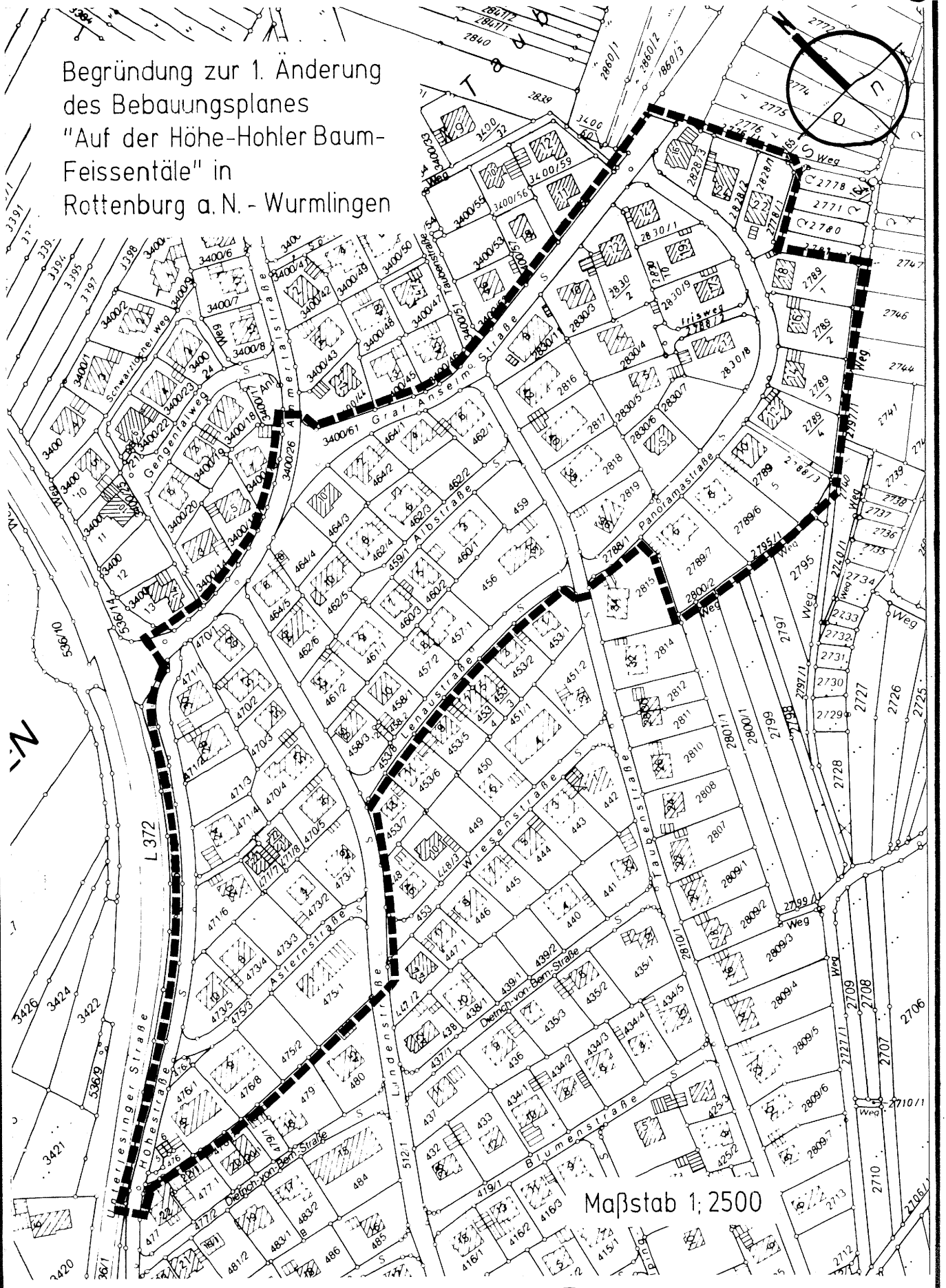
Rottenburg am Neckar:	"Erasmusstraße" "Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden" "Krumme Länder" "Lichtle-Graibel-Nord" "Nördlicher Schelmen II" "Westliches Lindele"
Bad Niedernau:	"Haselsteig"
Baisingen:	"Untere Wiesen"
Bieringen:	"Taläcker I" "Taläcker II"
Dettingen:	"Bauschbergle" "Gartenäcker" "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"

1. BEBAUUNGSPLANANDERUNG
Auf der Höhe, Hohler Baum-,
Flei[illegible]

19

Amt für Stadtplanung

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Höhe-Hohler Baum-Feissentäle" in Rottenburg a. N. - Wurmlingen



GROSSE KREISSTADT

ROTTENBURG AM NECKAR

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan "Auf der Höhe, Hohler Baum, Feißentäle" in Rottenburg am Neckar-Wurmlingen wurde mit der amtlichen Bekanntmachung vom 11.06.76 rechtsverbindlich.

Anlaß zur vorliegenden Änderung ist der Wunsch etlicher Anlieger auf Zulassung von Nebenanlagen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar der am 24.08.82 durch das Regierungspräsidium Tübingen genehmigt wurde, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen planungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Wurmlingen und wird begrenzt
- im Norden vom Baugebiet "Taubenäcker"
- im Osten FW 142, Flst 2778/1, 2781, FW 126
- im Süden vom Baugebiet Mönchhof I, Hochlaiber und Lindenäcker
- im Osten von der Unterjesinger Straße

Im überplanten Gebiet ist die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Baugebiet ist bis auf wenige Grundstücke bebaut.

5. Angaben zur Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

6. Konzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen Nebenanlagen zugelassen werden. Nachdem die Entwicklung der Wohnqualität immer häufiger alternative Heizmöglichkeiten verlangt, hat sich u. a. der Trend zur teilweisen Holzheizung ergeben, Wohnflächen werden intensiver genutzt und die allgmeine Müllsortierung setzt neue Schwerpunkte. Daraus ergibt sich ein Mangel an Flächen
- zur Lagerung von Holz,
- zum Abstellen von Gartengeräten u. ä.
- und zur Kompostierung.

...

Bei der Auslagerung o. g. Materialien sind Nebenanlagen notwendig. Weiter gehören zu Nebenanlagen alle Anlagen, welche künstlich hergestellt, geschaffen und errichtet, also nach allgemeinem Sprachgebrauch "gebaut" sind, (z. B. auch Wäschespinnen, Hundezwinger).
Hieraus ist die Notwendigkeit der Nebenanlagen, auch als Gebäude ersichtlich.

Bei Nebenanlagen als Gebäude ist die Grenze von 20 cbm einzuhalten. Diese Größe ist gem. Landesbauordnung innerhalb der überbaubaren Flächen genehmigungsfrei und kann außerhalb von überbaubaren Flächen genehmigt werden. Der gesetzliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Nebenanlagen müssen "... in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück oder des Baugebietes selbst, sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet sein ... 1)".
Mit der Zulassung von Nebenanlagen ist auch der Bau von Hundezwingern möglich. "Dagegen sind Ställe zur Haltung von Nutztieren und auch Kleintieren zur Fleisch-, Milch- und Eierproduktion oder zu Zuchtzwecken ausgeschlossen. Die Hobbytierhaltung findet dort ihre Grenzen, wo sie in die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnenden Menschen eingreift.... Im Einzelfall wird es außer auf das Grundstück selbst, auf dem das (die) Tier(e) gehalten werden sollen, auf die unmittelbare (nachbarliche) Umgebung und die üblichen Lebensgewohnheiten der Bewohner des Wohngebietes i. S. seiner Eigenart ankommen" (Kommentar BauNVO von Fickert/Fieseler § 4 Tn 16).

7. Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine Kosten.

Aufgestellt
Rottenburg am Neckar, den 15.04.1994 / 7. März 1995

Kuntz

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Seelos

1) Kommentar BauNVO Fickert/Fieseler