

3. Fertigung

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

- Zeichenerklärung:**
- überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)
 - (Bauverbot)
 - Verkehrsflächen bestehend
 - Verkehrsflächen neu festzustellen
 - Baugrenze
 - Baulinie genehmigt
 - Baulinie neu festzustellen
 - Baulinie wird aufgehoben
 - Begrenzung des Bebauungsplanes
 - vorgesehene Garagenflächen
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

Anmerkung: Bebauungsplan nach Entwurf des Kreisbauamts I vom 31.7.1984

Genehmigt 1987
Tübingen, den 22.10.1987
Landratsamt

1. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253) am 10.05.1988
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 23.06.1988
3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB am 30.05.1989
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 16.03.1989 von 01.08.1989 bis 01.09.1989 in der Fassung vom ... von ... bis ...
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 23.01.1990
Rottenburg a. N., den 29.09.1990
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 28.08.1990 Nr. 22-32/2511.2-1-1068/90
7. Ausfertigung Rottenburg a. N., den 03.09.1990
8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 06.09.1990

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N., den 06.09.1990

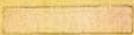
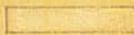
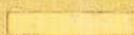
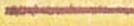
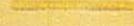
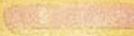
Vervielfältigung
auch in anderem Maßstab nur mit Genehmigung des Vermessungsamts Tübingen



DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB WURDE
MIT VERFÜGUNG VOM 28.8.90
M NR 22-32/2511.2-1-1068/90 ABGESCHLOSSEN
TÜBINGEN, DEN 29.8.90
REGIERUNGSPRÄSIDIUM Tübingen



Zeichenerklärung:

-  überbaubare Grundstücksfläche
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche
(Vorgarten)
-  -"- -"- -"-
(Bauverbot)
-  Verkehrsflächen bestehend
-  Verkehrsflächen neu festzustellen
-  Baugrenze
-  Baulinie genehmigt
-  Baulinie neu festzustellen
-  Baulinie wird aufgehoben
-  Begrenzung des Bebauungsplanes
-  vorgesehene Garagenflächen

 **ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG**

Anmerkung: Bebauungsplan
nach Entwurf des
Kreisbauamts II
vom 31.7.1964

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN "MÖNCHHOF II" WURLINGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet: (§ 5 BauNVO) südlich Straße "A" zwischen Lindenstraße und Fußweg.

Eingeschränktes Gewerbegebiet: (gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO): Parzelle 509/7

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, die den Immissionswerten eines Mischgebietes entsprechen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

Das übrige Gebiet: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoß)
Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingend festgesetzt.
Grundflächenzahl (GRZ): 0,25
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5

Auf dem mit MI₁ gekennzeichneten Grundstück:
Grundflächenzahl: 0,25
Geschoßflächenzahl: 0,5

Tauf- und Firsthöhe entsprechend dem Planeinschrieb, bezogen auf die vom Baurechtsamt festzulegenden Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Eingeschränktes Gewerbegebiet:
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,8

Tauf- und Firsthöhe entsprechend dem Planeinschrieb, bezogen auf die vom Baurechtsamt festzulegende EFH.

3. Bauweise

Offene Bauweise

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Stellung und Firtsrichtung der Hauptgebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

a) Hauptgebäude

Auf dem mit MI₁ gekennzeichneten Grundstück:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30 Grad
Dachdeckung: Ziegel
Gebäudehöhe: entsprechend dem Planeinschrieb

Im übrigen Gebiet:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30 Grad
Kniestock: kein Kniestock
Dachdeckung: Ziegel

Im gesamten Gebiet sind begrünte Dächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad zulässig.

b) Garagen:

Garagen sind massiv oder feuerhemmend auszuführen; Stahlblech- und Asbestzementgaragen sind nicht zulässig (nicht feuerhemmend).

Dachform: Sattel- oder Pultdach
Dachneigung: 20 - 25 Grad bei Ziegeldeckung
8 - 12 Grad bei Wellasbestzementplatten
Dachdeckung: engobierte Ziegel oder Wellasbestzementplatten

Garagen sind möglichst als Grenzbauten und gegebenenfalls im Zusammenhang mit Garagen auf dem Nachbargrundstück als eine Einheit zu errichten.

Wo sich diese Regelung nicht durchführen läßt, entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Benehmen mit dem Bauantragsteller über die Stellung der Garagen.

c) Nebengebäude:

Schuppen und Kleintierställe können ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 20 m² zugelassen werden.
Die Nebengebäude sollten möglicherweise als rückwärtiger Anbau an die Garagen in gleicher Bauart, Dachfläche und Dachdeckung wie die Garage erstellt werden.
Garagen und Nebengebäude sind im Zusammenhang mit der Planung der Hauptgebäude im Baugesuch darzustellen.

d) Einfriedigungen:

Einfriedigungen entlang der Straße sind mit einer ca. 25 cm hohen Sockelmauer aus Bruchsteinen oder aus schalungsrauhem Beton und einer dahintersitzenden Hecke aus bodenständigen Sträuchern oder einem Holzzaun auszuführen, Gesamthöhe höchstens 1,00 m. Unter Anpassung an die Nachbargrundstücke ist auf eine einheitliche Ausführung der Einfriedigung zu achten.

e) Geländegestaltung:

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

f) Außenputz und Farbgebung:

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

C. BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan "Mönchhof II" setzt die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet fest.
Erschlossen wird dieses Gebiet über Lindenstraße und Mönchhofstraße.

Der Gemeinde Würmlingen werden innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans etwa 70 000,-- DM.Erschließungskosten entstehen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

1. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 10.05.1988

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am 23.06.1988

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB
am 30.05.1989

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
in der Fassung vom 16.03.1989 von 01.08.1989 bis 01.09.1989
in der Fassung vom von bis

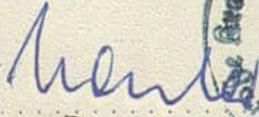
5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB
am 23.01.1990

Rottenburg a. N., den 25.06.1990

  
Oberbürgermeister / Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 28.08.1990, Nr. 22-32/2511.2-1-1068/90

7. Ausfertigung
Rottenburg a. N., den 03.09.1990

  
Oberbürgermeister / Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 06.09.1990

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 06.09.1990

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.

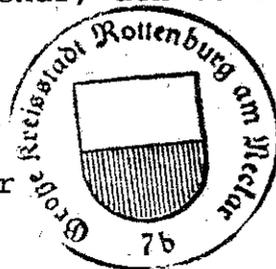
§ 4

Inkrafttreten

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

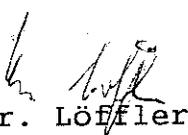
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

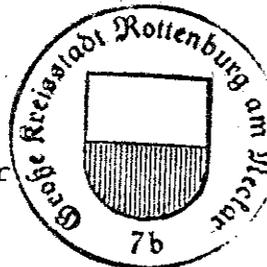

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

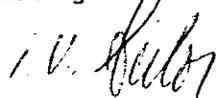

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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"
"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"

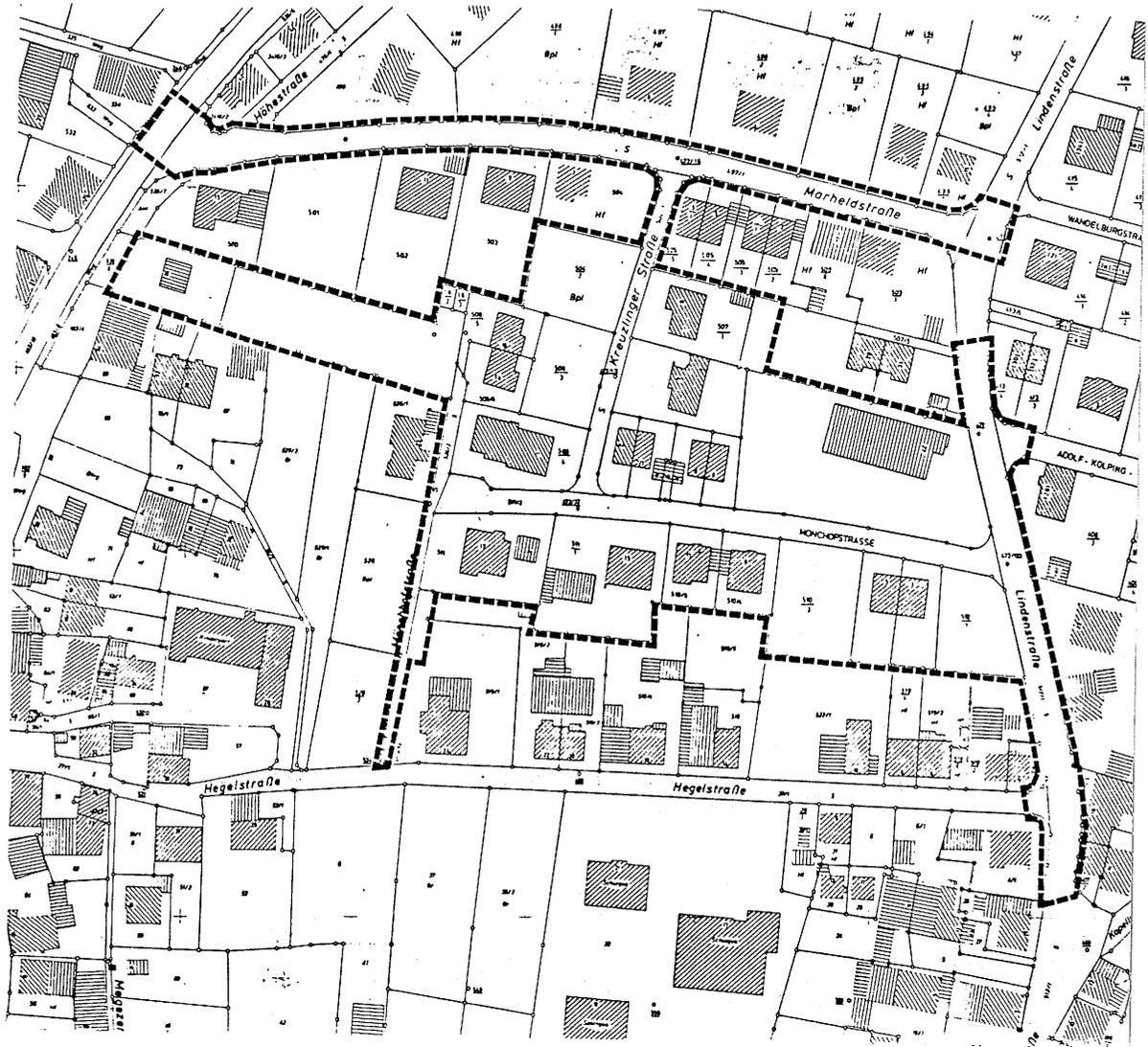
Seebronn: "Hailfinger Steigle"
"Vierzehn Jauchert"

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 Änderung des Bebauungsplanes
"Mönchhof II" in Rottenburg a.N.-Wurmlingen



1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Mönchhof II" in Rottenburg a.N.-Wurmlingen ist seit dem 01.09.1967 rechtsverbindlich.

Sein Geltungsbereich liegt zwischen dem Ortskernbereich und nördlich anschließenden Wohnbaugebieten.

Das Plangebiet ist in Teilbereiche untergegliedert, in denen als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet, Mischgebiet und Industriegebiet festgesetzt ist.

Die gesamte Baugebietsfläche ist fast vollständig bebaut. In der Bauzone der als Industriegebiet ausgewiesenen Fläche befindet sich ein kleineres Fabrikgebäude.

2. Darstellung im FNP

Die Baugebietsfläche sowie der südlich angrenzende Bereich sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt; nach Westen, Norden und Osten schließen sich Wohnbauflächen an.

3. Erfordernis der Planänderung:

Die Ausweisung einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mönchhof II" als Industriegebiet ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Durch diese Festsetzung ist planungsrechtlich eine Gemengelage abgesichert, die zu erheblichen immissionschutzrechtlichen Problemen führen kann und die Belange gesunder Wohnverhältnisse nicht angemessen berücksichtigt. Da zur Zeit ein das Wohnen nicht wesentlich störender Betrieb in dem bestehenden Fabrikgebäude angesiedelt ist, ist es dringend erforderlich durch eine planungsrechtliche Umwidmung auch künftig solche Nutzungen auszuschließen, die die Wohnnutzung belasten bzw. aufgrund der bestehenden Wohnnutzung unzulässig eingeschränkt wären. Um für ortsansässige nicht störende Gewerbebetriebe eine Fläche erhalten zu können, soll der heute bereits bebaute Teilbereich der Industriegebietsfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewidmet werden. Der Rest der Fläche wird der angrenzenden Mischgebietsfläche zugeordnet.

4. Inhaltliche Änderung bezüglich des rechtskräftigen Planes

a) Art der Nutzung

Die als Industriegebiet ausgewiesene Fläche wird geteilt. Der bereits bebaute Teil wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Dadurch sollen Belästigungen der Umgebung ausgeschlossen werden, da hier nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die noch unbebaute Fläche wird - wie das angrenzende Gebiet - als Mischgebiet festgesetzt.

b) Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan "Mönchhof II" sieht überbaubare Grundstücksflächen vor. Entsprechend den Darstellungen im rechtskräftigen Plan werden in dem von der Änderung betroffenen Bereich Bauzonen festgesetzt.

Für die Mischgebietsfläche gelten die gleichen Nutzungsziffern wie in dem bereits ausgewiesenen Mischgebiet. Zusätzlich wird eine Mindesttraufhöhe sowie eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Dies wird erforderlich, um zwischen der bestehenden 2-geschossigen Wohnbebauung sowie dem relativ niedrigen Fabrikgelände baulich zu vermitteln.

Für die gewerblich nutzbare Fläche wird eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

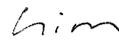
Die Traufhöhe und die Firsthöhe sind über maximal zulässige Werte begrenzt. Dadurch wird verhindert, daß im Zuge eines Neubaus die gesamte Bauzone ausgeschöpft wird und ein unmaßstäblicher Baukörper entsteht.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Mönchhof II" setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Entsprechende Ausweisungen werden für den von der Änderung betroffenen Teilbereich getroffen.

aufgestellt: 8. 5. 1989 / 23. Jan. 1990


Keppel


Hirn