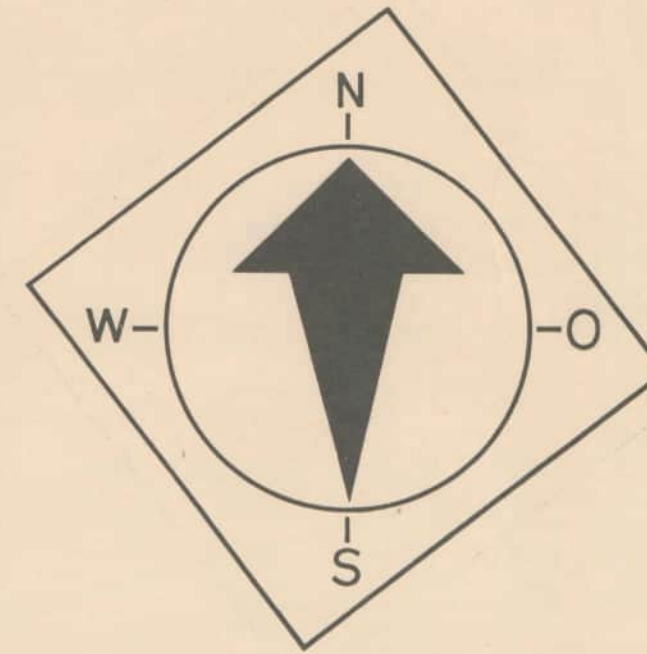




KREIS : TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG A.N.
ORTSTEIL :
FERTIGUNG 3

BEBAUUNGSPLAN „ERASMUSSTRASSE“

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
Als Zusatzpläne gelten die folgenden Straßenausbaupläne:
Blatt 1 Lageplan
Blatt 2 Längsschnitt Strasse A
Blatt 3 Längsschnitt Erasmusstrasse
des städtischen Tiefbauamtes Rottenburg a.N.
vom 04.12.1980

M 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG

- ALTE FLURSTÜCKSGRENZE
 - 8421/5 FLURSTÜCKSNUMMER
 - - - - - NEUE FLURSTÜCKSGRENZE
 - ① PLATZNUMMER
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - BAUGRENZE
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
 - I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - 03 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 04 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - DN OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - SD DACHNEIGUNG
 - SATTELDACH
- | BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE |
|------------------|------------------------|----------------------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | |
| BAUWEISE | DACHFORM | |
- DACHNEIGUNG
- x - x - x - GRENZE UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
 - ◁ ▷ FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
 - GEHWEG
 - FAHRBAHN
 - SCHRAMMBORD
 - VERKEHRSFLÄCHE
 - VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE
 - ANFANG BZW. ENDE DER VISIERAUSRUNDUNG
 - GEFÄLLERICHTUNG MIT % UND LÄNGENANGABE
 - P ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
 - VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
 - SICHTFLÄCHEN
 - ZU- und AUSFAHRTVERBOT
 - Ga GARAGENFLÄCHE
 - HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE IN METERN

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
 - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl } entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan
 - Geschossflächenzahl }
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 - Offene Bauweise entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan zugelassen sind nur Einzelhäuser
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)**
 - Firstrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet
 - Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)**
 - Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen (Ga) und in den überbaubaren Grundstücksflächen, sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch im Hauptgebäude zulässig.
 - Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.
 - Sichtflächen**
 - An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Beflüchtung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.
 - Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausgenommen:
 - Bepflanzung
 - Gemeinschaftsflächen, nicht überdachte Schwimmbecken
 - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)**
 - Auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze ist mindestens ein Nutz- oder Laubbaum mit 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden können.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)**
 - Dachgestaltung**
 - Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan
 - Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden
 - ~~Bauaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen für Sonnenkollektoren~~
 - Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
 - Gebäudehöhen**
 - Die Gebäudehöhe wird festgesetzt: bei allen auf 3,50 m bezogen auf die von der Baurechtsbehörde festzulegende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
 - Im Bereich von Gebäuderücksprünge sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.
 - Einfriedungen**
 - Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,70 m über Fahrbahn ausgeführt werden.
 - Beton- und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - Entlang den Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m, bei lebenden Einfriedungen max. 1,50 m zulässig.
 - Verkabelung**
 - Städtische Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - Antennen**
 - Bei Einzelhäuser ist nur eine Außenantenne zulässig
 - Hinweise**
 - Geländeschnitte**
 - Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.
 - Erdgeschoßfußbodenhöhe**
 - Die EGPH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
 - Geländestaltung**
 - Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen sind leicht abzuschürfen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.
 - Bodendenkmalflecke**
 - Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.	ENTWORFEN:
ROTTENBURG a. Neckar, den 29.01.1979 Stadtplanungsamt	ROTTENBURG a. Neckar, im Januar 1979 Stadtplanungsamt
Amtsleiter	Entwurf
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 19.09.1978 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan - Entwurf - zuzustimmen.	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 19.12.1980 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan - Entwurf - zuzustimmen.
ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6.1981 OBERBÜRGERMEISTER	ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6.1981 OBERBÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
durch
GAUBENSATZUNG
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1985

Dieser Bebauungsplan - Entwurf - mit Begründung hat nach § 24(6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) für die Dauer eines Monats vom 12.1.1981 bis 11.2.1981 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 12.1.1981 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6.1981 OBERBÜRGERMEISTER	ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6.1981 OBERBÜRGERMEISTER
Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 24.4.1981 genehmigt worden.	Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 24.4.1981 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6.1981 OBERBÜRGERMEISTER	ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6.1981 OBERBÜRGERMEISTER
Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 19.8.1981	

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 2 500

ZEICHENERKLÄRUNG

 ALTE FLURSTÜCKSGRENZE

$\frac{8421}{5}$ FLURSTÜCKSNUMMER

----- NEUE FLURSTÜCKSGRENZE

① PLATZNUMMER

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

 BAUGRENZE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL

Q4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

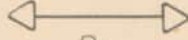
 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

DN DACHNEIGUNG

SD SATTELDACH

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	} FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	DACHFORM	
DACHNEIGUNG		

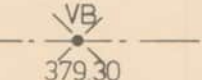
-x-x-x-x-x- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

 FIRSTRICHTUNG ZWINGEND

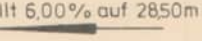


GEHWEG
FAHRBAHN
SCHRAMMBORD

 } VERKEHRSFLÄCHE

 VISIERBRUCH MIT HÖHENANGABE

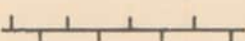
 ANFANG BZW. ENDE DER VISIERAUSRUNDUNG

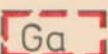
 GEFÄLLERICHTUNG MIT % UND LÄNGENANGABE

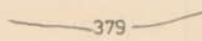
 ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

 VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

 SICHTFLÄCHEN

 ZU- und AUSFAHRTVERBOT

 GARAGENFLÄCHE

 HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE IN METERN

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

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) Ziff. 2 BBauG)

4.1 Firstrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

5.1 Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen

Garagenflächen (GA) und in den überbaubaren Grundstücksflächen

5.2 Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen auch

im Hauptgebäude zulässig.

5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren

Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den im Bebauungsplan

eingezeichneten Sichtflächen.

6. Sichtflächen

6.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten

Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und

Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m

über Straßenhöhe nicht überschreiten.

7. Nebenanlagen

7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig

Ausgenommen:

a) Pergolen

b) Genehmigungsfreie, nicht überdachte Schwimmbecken

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

8.1 Auf jeweils angefangene 150 qm nicht überbaubaren Grundstücksflächen

der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze

ist mindestens ein Nutz- oder Laubbaum mit 10/12 cm Stammumfang zu

pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden

können.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb

im Bebauungsplan

1.2 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden

~~1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen für Sonnenkollektoren~~

1.4 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.

2. Gebäudehöhen

2.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:

bei allen auf 3,50 m

bezogen auf die von der Baurechtsbehörde festzulegende Erdgeschoßfuß-

bodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.

2.2 Im Bereich von Gebäuderücksprünge sind durch die Tiefe der Rücksprünge

bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht

höher als 0,70 m über Fahrbahn ausgeführt werden.

3.2 Beton und Mauerwerk darf eine Höhe von max. 0,30 m über Fahrbahn nicht

überschreiten.

3.3 Entlang den Nachbargrundstücken ist bei toter Einfriedung max. 1,20 m,

bei lebenden Einfriedungen max. 1,50 m zulässig.

4. Verkabelung

Sämtliche Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen sind

unterirdisch zu verlegen.

5. Antennen

5.1 Bei Einzelhäuser ist nur eine Außenantenne zulässig

III. Hinweise

Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das

Baugrundstück beizufügen.

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde

festgelegt.

Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der

natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden; Böschungen

sind leicht abzuschrägen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher

Anschluß herzustellen.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen ange-

schnitten, ist das Landesdenkmalamt -Außenstelle Tübingen- umgehend

zu benachrichtigen.

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl I.S.1763)

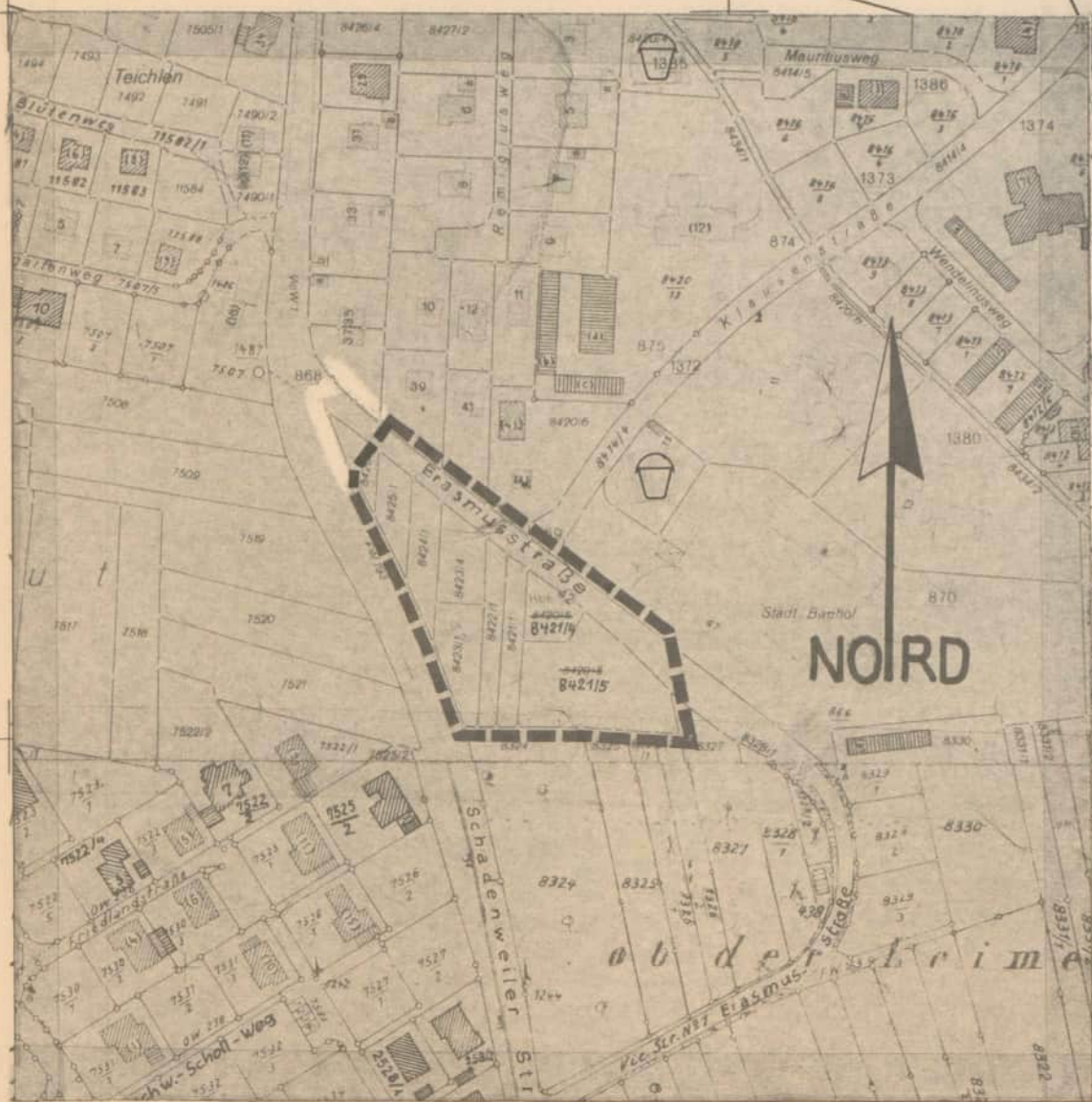
Als Zusatzpläne gelten die folgenden Straßenausbaupläne:

Blatt 1 Lageplan

Blatt 2 Längenschnitt Strasse A

Blatt 3 Längenschnitt Erasmusstrasse

des städtischen Tiefbauamtes Rottenburg a.N.
vom 04.12.1980



ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 2 500

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

ROTTENBURG a. Neckar, den 29.01. 1979
Stadtplanungsamt

Amtsleiter

ENTWORFEN:

ROTTENBURG a. Neckar, im Januar 1979
Stadtplanungsamt

Entwurf

Amtsleiter

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 19.09. 1978 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6. 1981



OBERBÜRGERMEISTER

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 09.12. 1980 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6. 1981



OBERBÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2a(6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) für die Dauer eines Monats vom 12.1. 1981 bis 11.2. 1981 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6. 1981



OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 24.4. 1981 genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6. 1981



OBERBÜRGERMEISTER

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

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 24.2. 1981 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August (BGBl. I S. 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6. 1981



OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung ~~am~~ 10. ~~bis~~ 10. wurden gem. § 12 BBauG vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) am 2.6. 1981 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den 2.6. 1981



OBERBÜRGERMEISTER

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.

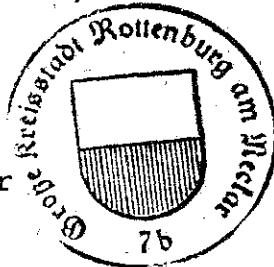
§ 4

Inkrafttreten

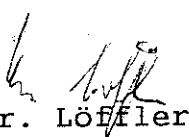
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:
Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

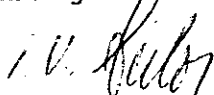

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



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"

Begründung zum Bebauungsplan "Erasmusstraße"

1. Erfordernis der Planaufstellung

In diesem Gebiet, zwischen der Schadenweiler Straße und der Erasmusstraße, sind in den letzten Jahren verstärkte Anfragen für eine Baunutzung gestellt worden mit der Begründung, daß die Erschließung (Straßen) ringsum bereits vorhanden sei und zwischen bestehenden Wohnsiedlungen liege. Der Gemeinderat konnte sich diesen Argumenten und dem dringenden Bedürfnis an Baugrundstücken nicht länger verschließen und beschloß am 19. September 1978 die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Einfügung in die überörtliche und Bauleitplanung der Stadt Rottenburg a.N.

Der vom Gemeinderat am 25.03.1980 beschlossene Flächennutzungsplanentwurf weist für dieses Gebiet, wie auch im Bebauungsplan festgesetzt, eine Wohnbebauung aus.

Für den Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Rottenburg erfolgte die Behördenanhörung sowie die Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Jahre 1977. Für die Teilverwaltungsräume Hirrlingen, Starzach und Neustetten wurde die Behördenanhörung 1978 durchgeführt und zwischenzeitlich in den Gemeinderäten dieser Gemeinden behandelt. Der Gesamtflächennutzungsplanentwurf der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. wird derzeit für die öffentliche Auslegung gem. § 2 (6) BBauG vorbereitet.

Das Plangebiet "Erasmusstraße" steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplanentwurf und fügt sich mit Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Wohnbebauung ein.

3. Erschließung

Die Schadenweiler Straße ist eine örtliche Haupterschließungsstraße von der Kernstadt zur bestehenden Südtangente und deshalb stärker frequentiert. Den Bedenken des Amtes für öffentliche Ordnung folgte der Gemeinderat mit dem Ergebnis, daß für die jetzige Fassung des Entwurfes keine Zu- und Abfahrten zur Schadenweiler Straße mehr notwendig sind. Die Ver- und Entsorgung erfolgt ausschließlich nur über die Erasmusstraße und für den südwestlichen Bereich über die Straße A, die mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und beidseitigem Schrammbord von 0,25 m sowie einem Wendehammer als ausreichend angesehen wird.

Die Erasmusstraße erhält eine Ausbaubreite von 5,50 m Fahrbahn, einem einseitigem Gehweg von 1,50 m und einem Schrammbord von 0,25 m. Notwendige Stellplätze sind in Längsrichtung vor und hinter der Einmündung der Straße A in die Erasmusstraße an dieser angeordnet.

Die in diesem Gebiet liegende Niederdruckleitung wird durch eine Hochdruckleitung mit Führung Erasmusstraße - Straße A ersetzt und versorgt das gesamte Plangebiet. Bisher notwendige Leitungsrechte für Wasser und Abwasser entfallen durch diese Neuplanung.

Der jetzt noch bestehende WHB ist außer Betrieb. Er wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgebaut.

Großer Wert ist auf die Erstellung von Doppelgaragen gelegt worden. Diese sind entweder in der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzgaragen oder in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen möglich.

Bezüglich eines Kinderspielplatzes wird dieses kleine Baugebiet dem östlich gelegenen Wohngebiet "Lehmgrube" zugeordnet, in dem 2 Kinderspielplätze ausgewiesen sind. Der Weg zu diesen Kinderspielplätzen ist durch Gehwege gesichert.

4. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet -WA- in eingeschossiger Bauweise mit nur Einzelhäusern festgelegt. Es lehnt sich in Gebäudestellung und Dachform an das nördlich bestehende Wohngebiet an.

5. Kostenschätzung

Die Kosten für Verlegung von Kanal und Wasser werden mit ca. 66.000.--DM, für den Straßenausbau einschließlich Gehwege und Beleuchtung mit ca. 94.000.--DM veranschlagt. Vorleistungen sind bereits z.T. erbracht durch streckenweise eingelegte Kanalleitungen und teilweisen Ausbau des Fahrbahnkörpers.

Kosten für den Grunderwerb der notwendigen Verkehrs- und Grünflächen entstehen für die Gemeinden nicht, da diese in einem freiwilligen Umlegungsverfahren aufgrund von § 55 (2) BBauG bereitgestellt werden.

6. Planverwirklichung

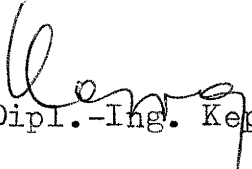
Die im Plangebiet gelegenen z.T. sehr schmalen Flurstücke, die zudem noch im Eigentum von Erbgemeinschaften gelegen haben, konnte die Gemeinde aufkaufen, so daß nur noch ein Privateigentümer innerhalb des Plangebietes liegt.

Die Notwendigkeit der Bildung von kleinsten Grundstücken
- Doppelhausplätze - konnte durch die Neuplanung entfallen.
Die Neuordnung selbst ist bereits durch einen freiwilligen
Umlegungsvertrag abgeschlossen. Die neuen Zuteilungsgrund-
stücke sind mit Platznummern gekennzeichnet und gestrichelt
dargestellt.

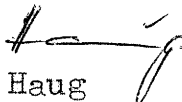
Aufgestellt

Rottenburg am Neckar, den 08.01.1981

Stadtplanungsamt
Amtsleiter


Dipl.-Ing. Keppel

Bearbeiter


Haug
Verm.Ing.